



altzate

musika eta ahotsa eraikina
edificio música y voz

errenteria

estudio de detalle
xehetasun-azterketa



Errenteriako Udala

2025eko azaroaren 25ko Osoko Bilkuraren
ohiko bilkuran BEHIN BETIKO onartutako
dokumentua

Documento aprobado DEFINITIVAMENTE
en sesión ordinaria de fecha 25 de
noviembre de 2025 por el Pleno de la
Corporación.

arkitektura / arquitectura:
estudio beldarrain slp

Juan Beldarrain Santos, arquitecto

estudio
beldarrain

arquitectura, urbanismo y diseño
pº federico garcia lorca 4, bajo b
20.014 donostia san sebastián
telefono/fax: 0034 943 456504
e-mail: estudio@beldarrain.es

25-06 ALT

DOCUMENTO A
MEMORIA

agosto 2025eko abuztua

INDICE

DOCUMENTO A. MEMORIA

1. OBJETO
2. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS Y ÁMBITO
3. MARCO GENERAL DE ORDENACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE
4. CONTENIDO DE ESTE ESTUDIO DE DETALLE
5. JUSTIFICACION DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA DE LA REDACCION DEL ESTUDIO DE DETALLE
6. RESUMEN EJECUTIVO
7. JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LA PROPUESTA

DOCUMENTO B. PLANOS

Información

- I.001 emplazamiento
- I.002 ordenación MPP PEOU
- I.003 geometría de la ordenación MPP PEOU
- I.004 ficha urbanización MPP PEOU (planta)
- I.005 ficha urbanización MPP PEOU (sección)

Propuesta

- P.001 estudio de detalle (planta)
- P.002 estudio de detalle (sección)

ESKU4027ac74-be38-4b40-8c89-36f3f1200835

Documento "A. MEMORIA"

1. OBJETO

Se redacta el presente Estudio de Detalle con objeto de modificar las alineaciones de la parcela "PEC 4/1". Equipamiento Cultural", destinada al nuevo edificio municipal vinculado a la música y la voz, situada en el ámbito supramunicipal de Altzate en Erretería.

El régimen urbanístico vigente de la parcela se corresponde con el siguiente documento de planeamiento urbanístico: 1ª Modificación Puntual Parcial del Plan Especial de Ordenación Urbana de Altzate (Área 16). Aprobación definitiva BOG del 12 de diciembre de 2022. (2018PESP0002)

El ayuntamiento de Erretería convocó a finales de 2024 la licitación para la contratación de la asistencia técnica para la redacción del proyecto del futuro edificio. Este estudio de detalle, ya contemplado en las bases del concurso convocado por el Ayuntamiento, introduce una serie de modificaciones en los siguientes aspectos para ajustar y viabilizar la propuesta ganadora. Las razones principales son las siguientes:

Sobre rasante:

- Modificación de la alineación: Se ajusta la alineación máxima permitida en planta baja, desplazándola hacia atrás, con el objetivo de continuar el paseo generado por los porches de las viviendas colindantes.
- Adaptación de la geometría de planta baja: La distribución de planta baja se modifica para adaptarse a la propuesta ganadora del concurso.
- Modificación de la altura: Se ajusta la altura permitida de la edificación para alinearse tanto con el uso previsto como con la propuesta seleccionada en el concurso.

Bajo rasante:

- Eliminación del aparcamiento: Se suprime el uso de aparcamiento en las plantas bajo rasante.
- Reducción de plantas bajo rasante: Se pasa de tener dos plantas bajo rasante con una altura de 3+3 metros, a un único semisótano de 6 metros de altura, con el fin de adaptarse a los requisitos espaciales del nuevo uso.
- Modificación de la alineación: Se ajusta la alineación del frente del semisótano para adaptarse a la propuesta ganadora del concurso.

El redactor del presente Estudio de Detalle es el arquitecto *Juan Beldarrain Santos* de "estudio beldarrain".

2. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS Y ÁMBITO

Este Estudio de Detalle para la parcela PEC 4/1, se desarrolla en el siguiente marco urbanístico:

Régimen urbanístico vigente para el Área 16 - Ámbito de Altzate:

- Plan General de Ordenación Urbana de Erreteria, cuyo Texto Refundido fue aprobado definitivamente el 27 de julio de 2004 (en adelante PGOU de 2004/Erreteria).
- Plan Especial de Ordenación Urbana del Área 16. Altzate, que fue aprobada definitivamente en julio de 2007 (en adelante PEOU de 2007), y su modificación puntual parcial de octubre de 2022.
- Modificación Puntual Parcial del Plan Especial de Ordenación Urbana del Área 16. Altzate, que fue aprobado definitivamente en octubre de 2022. (en adelante MPP PEOU de 2022)

La parcela PEC 4/1 está destinada a usos cultural-deportivo-administrativos. Se trata de una parcela dotacional situada entre dos rasantes y consta en zonificación pormenorizada de 1886m². Las ordenanzas particulares le confieren una edificabilidad física sobre rasante de 1400m²t y una edificabilidad física bajo rasante de 2158m²t. Del mismo modo su condicionado general establece que la edificación de la parcela PEC 4/1 deberá disponerse en el interior de la envolvente volumétrica definida por las determinaciones gráficas establecidas en los planos II.4.6 del Documento 5. Planos de la MPP del PEOU de Altzate. En dicha documentación gráfica se refleja un edificio de perfil PB+ PSS + PS.

3. MARCO GENERAL DE ELABORACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

La MPP PEOU en su artículo 1.2.5 de las ordenanzas reguladoras, establece que el Estudio de Detalle es la figura adecuada:

Artículo 1.2.5 Régimen de Formulación de Estudios de Detalle

Podrá procederse a la formulación de Estudios de Detalle con el objetivo de reajustar las previsiones de ordenación establecidas en la presente MPP del PEOU de Altzate, dentro del campo de intervención propio de dichos estudios.

La Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo en la Sección V, artículo 73, referido a Instrumentos de Ordenación Urbana, establece que el Estudio de Detalle es la figura adecuada para las siguientes actuaciones:

Artículo 73- Estudios de detalle

1.- Los estudios de detalle tienen por objeto completar o adoptar 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.

Por lo tanto, se considera adecuada la figura del Estudio de Detalle para regular alineaciones y rasantes de la parcela "PEC 4/1".

Este Estudio de Detalle se elabora en el contexto conformado por los criterios establecidos en el conjunto de las disposiciones de aplicación en las materias afectadas por él, y, en particular, en las siguientes:

- Disposiciones urbanísticas promovidas en la Comunidad Autónoma del País Vasco y vigentes en la misma:
 - Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio (Ley2/2006).
 - Decreto de medidas urgentes de 3 de junio de 2008, promovido en desarrollo de la Ley anterior (Decreto 105/2008), en lo referente a las previsiones del mismo que continúan vigentes tras la aprobación y entrada en vigor del Decreto 123/2012 al que se alude más adelante.
 - Ley de 28 de noviembre de 2008, por la que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.
 - Decreto de 3 de julio de 2012, de estándares urbanísticos (Decreto 123/2012).
 - Decreto 46/2020, de 24 de marzo, de regulación de los procedimientos de aprobación de los planes de ordenación y de los instrumentos de ordenación urbanística.
- Disposiciones promovidas por la Administración central:
 - Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado mediante Real Decreto Legislativo 7/2015).
 - Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo, aprobado mediante Real Decreto de 24 de octubre de 2011 (Real Decreto 1492/2011).

- Disposiciones promovidas por la Administración Municipal:
 - Plan General de Ordenación Urbana de la Villa de Erretería, Refundido Adaptado al Acuerdo del Consejo de Diputados de 3 de febrero de 2004.
 - Modificación puntual parcial del plan especial de ordenación urbana de Altzate (Lezo/Erretería) de octubre de 2022.

4. CONTENIDO DE ESTE ESTUDIO DE DETALLE

La propuesta se integra en los siguientes documentos:

* Documento "A. Memoria".

* Documento "B. Planos de información: ESTADO ACTUAL DE PLANEAMIENTO y Planos de ordenación: PLANEAMIENTO PROPUESTOS POR EL ESTUDIO DE DETALLE".

Su contenido se adecúa los criterios establecidos en la vigente legislación urbanística, y define con la precisión necesaria el régimen urbanístico propuesto para el ámbito afectado.

El documento "A. Memoria", describe y justifica de forma precisa las nuevas determinaciones a nivel de Estudio de Detalle propuestas para la zona.

El documento "B. Planos de Información ESTADO ACTUAL DE PLANEAMIENTO" incorpora las especificaciones gráficas de información actualmente vigentes en MPP PEOU de 2022.

El documento "B. Planos de Ordenación: PLANEAMIENTO PROPUESTOS POR EL ESTUDIO DE DETALLE" incorpora las especificaciones gráficas de ordenación propositivas que ajustan a nivel de Estudio de Detalle el régimen urbanístico vigente en el PGOU 2010, en los términos expuestos en este Estudio de Detalle.

Este documento no modifica ni reajusta ninguna determinación de ordenación (estructural o pormenorizada) que no sea propia del rango y con las limitaciones de un Estudio de Detalle.

A tal efecto se redacta el apartado "6. Justificación urbanística de la propuesta".

5. JUSTIFICACION DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA DE LA REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

Desde noviembre de 2023 a marzo de 2024, el Ayuntamiento de Erretería lleva a cabo junto a los agentes musicales de la villa un proceso de trabajo para representar un edificio específico y definir sus características; y siguiendo la ruta marcada, se presenta un concurso público para la "Redacción del Anteproyecto, proyecto de ejecución y para la dirección de obra, para el nuevo edificio municipal vinculado a la música y la voz en Altzate (Erretería).

Esta parcela dotacional, situada a caballo de las dos rasantes, consta en zonificación pormenorizada de 1886m2. Las ordenanzas particulares le confieren una edificabilidad física sobre rasante de 1400m2t

y una edificabilidad física bajo rasante de 2158m²t. Del mismo modo su condicionado general establece que la edificación de la parcela PEC 4/1 deberá disponerse en el interior de la envolvente volumétrica definida por las determinaciones gráficas establecidas en los planos II.4.6 del Documento 5. Planos de la MPP del PEOU de Altzate. En dicha documentación gráfica se refleja un edificio de perfil PB+ PSS + PS.

No obstante, a lo recogido en el párrafo anterior, el ayuntamiento; por liberar la planta lo máximo posible y dado que el programa establecido lo permite, decide limitar el futuro edificio a una superficie de 800m² en PB y a 1500m² la de PSS, entrando dentro de los límites permitidos por la norma y decidiendo no agotar la edificabilidad máxima asignada a la parcela.

Así mismo, en aras de adaptarse al nuevo uso, se decide establecer un perfil de PB+PSS, modificando la altura libre de la PSS establecida en la documentación gráfica a 4,5m, requisito establecido por las aulas de ensayo.

La redacción de este estudio de detalle tiene como objetivo principal establecer estos condicionantes de ordenación para organizar el nuevo volumen edificable, definiendo las nuevas alineaciones y rasantes que marcan los nuevos espacios a construir.

Propuesta de nuevas alineaciones

Analizada la urbanización contigua, se puede ver claramente que los edificios de primera línea disponen de unos porches en planta baja que dan continuidad al gran paseo fluvial pero desde una cota superior, donde se encuentra la urbanización.

La ficha urbanística de la parcela que nos ocupa, plantea la edificación de planta baja interrumpiendo dicho paseo. Por ello, se propone retranquear el volumen en dicha cota 5 metros hacia atrás para darle continuidad a ese trazado peatonal.

Sumado a esto, para fomentar un espacio de parada hacia el río, se permite volar la urbanización un máximo de 4,80 metros medidos desde el arco de la urbanización. Esto genera un mirador de estancia en un lugar, que, por su privilegiada situación frente al río, parece predispuesto a ello.

Además, aprovechando este vuelo, se permite acercar la alineación de planta semisótano hacia el río.

Propuesta de nuevas rasantes

El edificio propuesto requiere de unos condicionantes volumétricos muy característicos. Por ello, la previsión de dos plantas bajo rasante de 3 metros de altura cada una, se sustituye por una única planta bajo rasante de 4,5m de altura.

La planta baja prevista de 4 metros de altura, se modifica y se propone de 5 metros de altura para disponer de espacios de una escala más pública y que además permita el paso de las instalaciones necesarias para un edificio de este estilo.

Por lo tanto, el edificio resultante tendría un perfil de PB+PSS.

Se mantiene la cota 7.20 m como cota de urbanización de planta.

6. RESUMEN EJECUTIVO

MEMORIA:

- Contenido y Alcance
- Ámbito del Estudio de Detalle
- Objeto del Estudio de Detalle
- Parámetros Urbanísticos de Aplicación

ESKU4027ac74-be38-4b40-8c89-36f3f1200835

CONTENIDO Y ALCANCE:

Según el Artículo 25.3 "Publicidad y eficiencia en la gestión pública urbanística", del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre:

"3. En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

- a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.
- b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión."

Para el cumplimiento de dicho artículo, se incluye "Resumen Ejecutivo" del Estudio de Detalle de parcela PEC 4/1 de Altzate (Área 16), Erreteria.

ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE:

El ámbito urbanístico que se corresponde con el Área 16. Altzate de Erreteria, está ubicado en la margen derecha de la ría Oiartzun, en su desembocadura a la Bahía de Pasaia. Delimita al Norte con el ferrocarril (ADIF) y al Este con edificación residencial de media densidad en el término municipal de Lezo.

En concreto, la parcela que nos ocupa, PEC 4/1 se trata de una parcela con una superficie de 1886 m², y está destinada a equipamiento cultural.

Se sitúa en la zona central junto al paseo fluvial, totalmente conectada con la playa verde en su cota de semisótano, y con la urbanización superior en su planta baja.

OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE:

Se redacta el presente Estudio de Detalle con objeto de modificar las alineaciones y rasantes de la parcela "PEC 4/1" de Altzate (ámbito 16) definidas por el Plan Especial y justificar el uso asignado a la misma.

Desde noviembre de 2023 a marzo de 2024, el Ayuntamiento de Erreteria lleva a cabo junto a los agentes musicales de la villa un proceso de trabajo para representar un edificio específico y definir sus características; y siguiendo la ruta marcada, se presenta un concurso público para la "Redacción del Anteproyecto, proyecto de ejecución y para la dirección de obra, para el nuevo edificio municipal vinculado a la música y la voz en Altzate (Erreteria).

Esta parcela dotacional, situada a caballo de las dos rasantes, consta en zonificación pormenorizada de 1886m². Las ordenanzas particulares le confieren una edificabilidad física sobre rasante de 1400m²t y una edificabilidad física bajo rasante de 2158m²t. Del mismo modo su condicionado general

establece que la edificación de la parcela PEC 4/1 deberá disponerse en el interior de la envolvente volumétrica definida por las determinaciones gráficas establecidas en los planos II.4.6 del Documento 5. Planos de la MPP del PEOU de Altzate. En dicha documentación gráfica se refleja un edificio de perfil PB+ PSS + PS.

No obstante, a lo recogido en el párrafo anterior, el ayuntamiento; por liberar la planta lo máximo posible y dado que el programa establecido lo permite, decide limitar el futuro edificio a una superficie de 800m2 en PB y a 1500m2 la de PSS, entrando dentro de los límites permitidos por la norma y decidiendo no agotar la edificabilidad máxima asignada a la parcela.

Así mismo, en aras de adaptarse al nuevo uso, se decide establecer un perfil de PB+PSS, modificando la altura libre de la PSS establecida en la documentación gráfica a 4,5m, requisito establecido por las aulas de ensayo.

La redacción de este estudio de detalle tiene como objetivo principal establecer estos condicionantes de ordenación para organizar el nuevo volumen edificable, definiendo las nuevas alineaciones y rasantes que marcan los nuevos espacios a construir.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE APLICACIÓN:

A continuación, se realiza una tabla con los principales parámetros de las condiciones urbanísticas que afectan a la parcela "PEC 4/1" en el Plan Especial con los derivados del Estudio de Detalle.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS	MPPEOU 2022	ESTUDIO DE DETALLE
Clasificación del Suelo	Suelo urbano	Suelo urbano
Calificación del Suelo	Zona residencial	Zona residencial
Calificación pormenorizada	Equipamiento Cultural – Deportivo/Recreativo	Equipamiento Cultural – Docente / hostelero
Condiciones Asignación de la Edificabilidad	Edificabilidad física total: 3.558 m²(t) -sobre rasante: 1.400 m²(t) -bajo rasante: 2.158 m2(t)	Edificabilidad física total: 3.558 m²(t) -sobre rasante: 1.400 m²(t) -bajo rasante: 2.158 m2(t)
Rasantes	PB: +4,00 PS+PSS: -3,00 -3,00	PB: +5,00 PSS: -4,50
Perfil	PS+PSS+PB	PSS+PB
Cubiertas	Cubierta plana, por encima de la altura máxima solo se permitirán (chimeneas, conductos de	Cubierta plana, por encima de la altura máxima solo se permitirán (chimeneas, conductos de

	ventilación, antenas de radio...)	ventilación, antenas de radio...)
Usos	Cultural – deportivo - Administrativo	Docente - Hostelero*

*Según el capítulo 4.5 Ordenanzas De Uso Y Edificación Para Las Parcelas De Sistemas Generales De Equipamiento Comunitario del PGOU, en las parcelas calificadas para usos dotacionales, además del uso predominante se podrá disponer cualquier otro que coadyuve a los fines adicionales previstos, con limitación en el uso residencial, que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodie la instalación o residencia comunitaria para albergar a los agentes del servicio. Por lo tanto, los nuevos usos planteados en el nuevo edificio municipal son autorizados.

En conclusión, este Estudio de Detalle modifica puntualmente las alineaciones y perfiles de la ampliación planteada por el Plan Especial. No infringe ninguna de las previsiones del planeamiento vigente para la parcela. Asimismo, tampoco modifica la calificación del suelo, ni incrementa la edificabilidad urbanística, ni suprime ni reduce los viales o dotaciones públicas vigentes.

ESKU4027ac74-be38-4b40-8c89-36f3f1200835

7. JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LA PROPUESTA

El presente Estudio de Detalle se somete a lo establecido por la modificación puntual parcial del plan especial de ordenación urbana de Altzate. Aprobación definitiva BOG del 12 de diciembre de 2022. Concretamente a la ficha emplazada dentro del MPP PEOU de 2022.en:

DOCUMENTO "2. NORMAS URBANÍSTICAS"

DOCUMENTO "2.2. ORDENANZAS REGULADORAS"

TITULO SEGUNDO – ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN, USO Y EJECUCIÓN APLICABLES A LAS PARCELAS EDIFICABLES : Artículo 2.3. *Parcelas PEC 4 - EC 2*

A continuación, se adjuntan las fichas urbanísticas vigente y propuesta del Estudio de Detalle.

NORMA URBANÍSTICA PARTICULAR (ficha urbanística vigente)

Artículo 2.3. Parcelas PEC 4 - EC 2

1. SUPERFICIE

"PEC 4/1" (Erretereria)	1.886 m ²
"EC 2" (Lezo)	1.451 m ²

2. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

"Equipamiento comunitario" Titularidad pública (de cada municipio)

3. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

- Edificabilidad física sobre rasante:

"PEC 4/1" (Erretereria)	1.400 m ²
"EC 2" (Lezo)	(1)

La edificación bajo rasante se ajustará a las condiciones particulares de uso definidas expresamente.

- Edificabilidad física bajo rasante:

"PEC 4/1" (Erretereria)	2.158 m ²
"EC 2" (Lezo)	(1)

- Regulación de la forma de las construcciones:

- Condiciones generales:

La edificación de la parcela PEC 4/1 deberá disponerse en el interior de la envolvente volumétrica definida por las determinaciones gráficas establecidas en los planos II.4.6 del Documento 5. Planos de la presente MPP del PEOU de Altzate.

4.. CONDICIONES DE USO

- Uso característico:

"PEC 4/1" (Erretereria) Cultural-deportivo-administrativo

"EC 2" (Lezo) Deportivo-recreativo

- Condiciones generales:

Las condiciones de uso y dominio del edificio se ajustarán a las determinaciones generales establecidas en las Normas Urbanísticas del PGOU de 2004/Erretereria y en las Normas Urbanísticas del PGOU de 2011/Lezo.

- Nº mínimo de plazas de aparcamiento: No se establecen.

5. CONDICIONES DE EJECUCIÓN:

- Cada Municipio establecerá las condiciones de ejecución a requerir a la parcela de su dominio.

(1) No se asigna inicialmente edificabilidad alguna a esta parcela.

NORMA URBANÍSTICA PARTICULAR (ficha urbanística propuesta)

Artículo 2.3. Parcelas PEC 4 - EC 2

1. SUPERFICIE

"PEC 4/1" (Erretería)	1.886 m ²
"EC 2" (Lezo)	1.451 m ²

2. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

"Equipamiento comunitario" Titularidad pública (de cada municipio)

3. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

- Edificabilidad física sobre rasante:

"PEC 4/1" (Erretería)	1.400 m ²
"EC 2" (Lezo)	(1)

La edificación bajo rasante se ajustará a las condiciones particulares de uso definidas expresamente.

- Edificabilidad física bajo rasante:

"PEC 4/1" (Erretería)	2.158 m ²
"EC 2" (Lezo)	(1)

- Regulación de la forma de las construcciones:

- Condiciones generales:

La edificación de la parcela PEC 4/1 deberá disponerse en el interior de la envolvente volumétrica definida por las determinaciones gráficas establecidas en los planosXXX del presente estudio de Detalle.

4.. CONDICIONES DE USO

- Uso característico:

"PEC 4/1" (Erretería) Cultural-docente - hostelero

"EC 2" (Lezo) Deportivo-recreativo

- Condiciones generales:

Las condiciones de uso y dominio del edificio se ajustarán a las determinaciones generales establecidas en las Normas Urbanísticas del PGOU de 2004/Erretería y en las Normas Urbanísticas del PGOU de 2011/Lezo.

- Nº mínimo de plazas de aparcamiento: No se establecen.

5. CONDICIONES DE EJECUCIÓN:

- Cada Municipio establecerá las condiciones de ejecución a requerir a la parcela de su dominio.

(1) No se asigna inicialmente edificabilidad alguna a esta parcela.

En Donostia / San Sebastián, agosto de 2025

Juan Beldarrain, arquitecto
estudio
beldarrain

estudio
beldarrain



EKS | CSV: ESKU4027ac74-be38-4b40-8c89-36f3f1200835

Egiaztatu dokumentu honen osotasuna eta sinadura hurrengo URL edo QR kodean sartuz: <https://udal.egoitza.gipuzkoa.eus?De=06710>

Compruebe la integridad y firma de este documento, accediendo a la siguiente URL o código QR: <https://udal.egoitza.gipuzkoa.eus?De=06710>

Sinaduren laburpena / Resumen de firmas	
Titulua / Título:	2025HXET0003-MEMORIA ERD/MEMORIA ERD (GIPUZKOAKO FORU ALDUNDIA)