TXOSTEN JURIDIKOA

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

Presentando estudio de detalle de las parcelas B2 y B3 de S-1

2007H0420003

USUKOAR PROMOCIONES S.L.ha presentado un Estudio de Detalle del Sector S-1, parcelas B2 y B3.

El Estudio de Detalle deben cumplir lo dispuesto en el artículo 73 de la ley 2/2006, así:

1. Las determinaciones de ordenación detallada son estudios de detalle para completar o adecuar en cualquier tipo de suelo. Si en la planificación no está prevista, el propio estudio de detalle debe mostrar que hay necesidad de completar o adecuar dichos detalles o que conviene así.

2.- Los estudios de detalle se limitarán a estas cosas:

a) Manifestar, corregir o completar las alineaciones y cotas ordenadas por el ordenamiento de detalle.

Ordenar los volúmenes según lo previsto en la planificación que sea.

Si como consecuencia de la reordenación tipológica o morfológica de los volúmenes hay que hacerlo así o si conviene que se haga así, para hacer nuevos caminos o para hacer nuevas dotaciones también se puede recoger la calificación del suelo en dicha ordenación.

c) Regular algunos aspectos y características estético-compositivas de los trabajos de urbanización, de las construcciones, instalaciones y de las demás obras y elementos urbanos

USUKOAR PROMOCIONES S.L.k S-1 Sektorean B2 eta B3 lursailen gaineko Xehetasun Azterlan bat aurkeztu du.

Xehetasun Azterlanak 2/2006 legeko 73 artikuluan xedatutakoa bete behar dute, horrela:

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.

2. Gauza hauetara mugatuko dira xehetasun-azterketak:

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 lurzoruaren kalifikazioa ere jaso daiteke antolaketa horretan.

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

complementarios. Dichas características estarán recogidas en el ordenamiento de detalle.

3. Los estudios de detalle no podrán, en absoluto, infringir las previsiones impuestas para hacer dichos estudios por el plan según el caso y no hacer caso a los mismos. Así mismo, no podrán cambiar el uso designado al suelo, incrementar la edificabilidad y suprimir o disminuir los caminos y dotaciones públicas que trae la planificación, sin quitar nada a lo dispuesto en la letra b) del párrafo anterior.

Por otra parte según el artículo 74: el contenido de los análisis de detalle estará recogido en estos documentos:

1. Una memoria, para justificar estas dos cosas: por una parte, que se han respetado los límites legales establecidos en el párrafo 2, del artículo anterior, y por otro, en su caso, que se deben completar o adecuar las disposiciones del plan general o de planificación del desarrollo.

2. Planos de información

3. Planos de ordenación

Visto el informe del arquitecto asesor municipal el Estudio de Detalle que se ha presentado cumple lo dispuesto en los artículos antes citados. Sin embargo propone aprobación inicial condicionada, tal y como lo concreta en el propio informe.
Por tanto teniendo en cuenta el contenido del artículo 98 de la Ley 2/2006 y el informe del arquitecto asesor municipal:

He aquí la Propuesta de Acuerdo:

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.

Bestalde 74 artikuluaren arabera: Xehetasun-azterketen edukia agiri hauetan egongo da jasota:

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

2. Informazio-planoak.

3. Antolamenduaren planoak.

Udal arkitekto aholkulariaren txostena ikusirik aurkeztu den Xehetasun Azterlanak arestian aipatu artikuluetan xedaturikoa betetzen du. Hala ere haserako onarpena baldintzatua proposatzen du, txostenean bertan zehazten duen bezala.

Beraz 2/2006 Legeko 98 artikuluaren edukia eta udal arkitekto aholkulariaren txostena kontuan izanik:

Hona Akordio Proposamena:

Primero: Aprobar inicialmente el Estudio de Detalle del Sector S-1, parcelas B2 y B3 presentado por USUKOAR PROMOCIONES S.L., con la siguiente condición:

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

2.- En el acceso al sótano situado al este se deberá habilitar un espacio anterior a la alineación de la acera., de 5 m de longitud y pendiente máxima del 5%, para no obstaculizar el paso peatonal a la salida del garaje.

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

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

Segundo: Exponer al público este Estudio de Detalle durante 20 días, tras su publicación en el Boletín Oficial de Guipúzcoa y en el diario o diarios de mayor difusión, a fin de lo estudie y presente alegaciones quien desee.

Bat: USUKOAR PROMOCIONES S.L.k S-1 Sektorean aurkeztu dun B2 eta B3 lursailen gaineko Xehetasun Azterlanari haserako onarpena ematea, ondorengo baldintzarekin:

1.- Partzelaren mendebalean kokaturiko garajeko sotorako sarbidea kendu beharko da, eta horrek ekarriko du gain-azalean aparkaleku bat gehiago egiteko aukera, horrela Plan Partzialen aurreikusitakoa betez.

2.- Ekialdean kokatutako sotorako sarbidean espaloiaren lerrokaduraren aurretiko espazio bat egokitu beharko da, 5 m luzekoa eta gehienez ere 5% aldapakoa, garajetik irteerako oinezko pasabidea ez oztopatzeko.

3._ Sekzioetan grafiatu beharko dira teilatuko hegalen altuerak eta haien hegaldura.

4.- Plano bat aurkeztu behar da hartan adieraziz, alde batetik oinezko bideari buruzko bide-zorra B-4 partzelaren mugako hegoaldean kokatuan eta bestetik planteatutako espazio libreen tokiko sistemaren lagapen lurzoru berria.

Bi: 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.