

DOCUMENTO "E"

NORMAS URBANISTICAS

ÍNDICE

TITULO PRELIMINAR

DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

- Art. 01.- ÁMBITO DE APLICACIÓN
- Art. 02.- ENTRADA EN VIGOR Y CONDICIONES DE VIGENCIA
- Art. 03.- MARCO NORMATIVO
- Art. 04.- DOCUMENTOS CONSTITUTIVOS DEL PROYECTO Y ALCANCE DE LOS MISMOS.

TITULO PRIMERO

RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

CAPITULO 1.- RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

- Art. 05.- RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA
- Art. 06.- SISTEMATIZACIÓN DE LAS "ZONAS DE USO PORMENORIZADO"

CAPITULO 2.- RÉGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

- Art. 07.- RÉGIMEN GENERAL DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN
- Art. 08.- CONDICIONES DE ASIGNACIÓN DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO
- Art. 09.- DETERMINACIÓN DEL RÉGIMEN DE EJECUCIÓN
- Art. 10.- CESIONES
- Art. 11.- CONDICIONES DE FINANCIACIÓN DE LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN
- Art. 12.- EDIFICIOS, INSTALACIONES Y USOS FUERA DE ORDENACIÓN
- Art. 13.- RÉGIMEN PARA LA FORMULACIÓN DE LOS PROYECTOS DE OBRA NECESARIOS PARA LA EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN
- Art. 14.- CONDICIONES DE PARCELACIÓN
- Art. 15.- PLAZOS PARA LA SOLICITUD DE LICENCIAS DE EDIFICACIÓN EN LAS PARCELAS DE USO RESIDENCIAL
- Art. 16.- CONDICIONES PARA LA CONCESIÓN DE LICENCIAS DE PRIMERA UTILIZACIÓN
- Art. 17.- SERVIDUMBRE ENTRE PARCELAS
- Art. 18.- ESTUDIOS DE DETALLE

TITULO SEGUNDO

ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN Y USO APLICABLES A LAS ZONAS DE USO PORMENORIZADO

TITULO PRELIMINAR

DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS REFERENTES AL P.E.O.U.

Artículo 01. Ámbito de aplicación

El ámbito de aplicación del presente Plan Especial de Ordenación Urbana corresponde al Área A.U.12 "OSIO" según la delimitación establecida en el documento de Revisión de NNSS de Deba.

Artículo 02. Entrada en vigor y condiciones de vigencia

El presente Plan Especial de Ordenación Urbana entrará en vigor una vez aprobado definitivamente y cumplimentados los requisitos de publicación establecidos en la legislación vigente y mantendrá su vigencia en tanto no sea derogado.

La nulidad, anulación o modificación de una o varias de las determinaciones del Plan Especial de Ordenación Urbana no afectará a la validez de las restantes, salvo en el supuesto de que alguna de éstas resulte inaplicable por circunstancias de interrelación o dependencia de aquéllas.

Artículo 03. Marco normativo general

Sin perjuicio de su subordinación a las leyes, reglamentos generales y otras disposiciones de rango superior, serán de aplicación como marco normativo general las Normas Subsidiarias de Deba.

Artículo 04. Documentos constitutivos del proyecto y alcance normativo de los mismos.

1.- Documentos constitutivos del Plan Especial de Ordenación Urbana:

El presente proyecto está compuesto por los siguientes documentos:

- Documento a). Memoria
- Documento b). Planos de información
- Documento c). Planos de ordenación pormenorizada
- Documento d). Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución
- Documento e). Normas urbanísticas
- Documento f). Estudio de viabilidad económica-financiera

2.- Carácter normativo de los documentos:

Si bien el contenido normativo del presente Proyecto queda definido por el conjunto de los documentos señalados en el párrafo anterior, son los planos de ordenación "doc. c)", las Normas Urbanísticas "doc. e)" y las directrices de organización y gestión de la ejecución "doc. d)", los que poseen un carácter específicamente normativo y de regulación de la actividad urbanística y por tanto ésta se deberá ajustar de forma obligada a sus determinaciones.

El resto de los documentos poseen un carácter fundamentalmente informativo, por lo que en caso de contradicción en su contenido con los citados anteriormente, será aquellos los que prevalezcan.

3.- Discordancias en la documentación gráfica:

Si se advirtiese discordancia respecto a alguna determinación urbanística concreta entre los planos de carácter normativo realizados a diferentes escalas, prevalecerá lo establecido en los planos redactados a una escala más amplia, salvo que la discrepancia responda a un manifiesto error material en el contenido de estos últimos.

En caso de contradicción entre la documentación gráfica y escrita, serán válidas y de aplicación las determinaciones contenidas en los planos de ordenación, normas urbanísticas y cuadro-resumen de la memoria, por este orden.

TITULO PRIMERO

RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

CAPITULO 1.1. CALIFICACION DEL SUELO

Artículo 05. Régimen de calificación

El Area A.U.12 "OSIO" queda sometida al régimen de "Calificación Pormenorizada" que se define en el presente capítulo y en el plano 2.5 del documento "c) planos".

Artículo 06. Sistematización de la Calificación Global

El Area A.U.12 "Osio" se sistematiza en base a la siguiente tipología:

a) **PARCELA EDIFICABLE RESIDENCIAL**

Parcela 1 (vivienda libre)

Edificación residencial de densidad intensiva.

Parcela 2 (vivienda libre y tasada)

Edificación residencial de densidad intensiva

Parcela 3.1 (vivienda libre)

Edificación residencial de densidad intensiva

Parcela 3.2 (vivienda libre)

Edificación residencial de densidad intensiva

Parcela 4.1 (vivienda libre)

Edificación residencial de densidad intensiva

Parcela 4.2 (V.P.O.)

Edificación residencial de densidad intensiva

Parcela 5 (vivienda libre)

Edificación bifamiliar

b) **PARCELAS DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO**

c) **ESPACIOS LIBRES**

Está conformado por las zonas verdes y plazas públicas

d) RED VIARIA

- Viales de circulación rodada
- Aparcamientos anejos a la red viaria
- Aceras
- Espacios peatonales (plaza)

CAPITULO 2. REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL
PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA

Artículo 07. Régimen general de desarrollo y ejecución

El desarrollo y la ejecución del presente P.E.O.U. se ajustará al régimen jurídico general establecido en la legislación urbanística y en las NN.SS. y a las disposiciones que específicamente se formulan a este respecto en el presente documento.

Artículo 08. Condiciones de asignación del aprovechamiento urbanístico

Condiciones aplicables al área

De acuerdo con las previsiones de las NN.SS. el Área A.U.12 "OSIO" está clasificado como Suelo Urbano, y le son de aplicación las siguientes condiciones de asignación del "aprovechamiento urbanístico"

- **Superficie del área 37.057 m²**
- **Aprovechamiento edificatorio 36.000 m² (t)**
 - Régimen libre 25.835 m² (t)
 - V.P.O..... 6.200 m² (t)
 - Tasadas 3.965 m² (t)
- **Número máximo de viviendas 416 Ud.**
 - Régimen libre 280 Ud.
 - V.P.O..... 86 Ud.
 - Tasadas 50 Ud.

Artículo 09. Determinación del régimen de ejecución

El Área A.U.12 "OSIO" coincidiendo con su ámbito, se configura en una "unidad de ejecución" que se ejecutará por el "sistema de concertación".

Artículo 10. Cesiones

Serán objeto de cesión gratuita y libre de cargas a favor del Ayuntamiento de Deba en el Área A.U.12 "OSIO":

- Los suelos de uso y dominio público, que son todas las no ocupadas por las parcelas o zonas privadas resultantes de la ordenación, debidamente urbanizados.
- Los derechos reales de servidumbre de uso público que resulten precisos para la ubicación de infraestructuras de servicios.
- La servidumbre de uso público en superficie de las parcelas privadas construidas bajo rasante (plaza, porches y vial de acceso a garajes).
- La parcela destinada a equipamiento de 257 m². así como la superficie construida de 250 m². situada en la planta baja del edificio 1.

Asimismo se cederá la edificación de la casa Maxpe para equipamiento público.

Artículo 11. Condiciones de financiación de las cargas de urbanización

Las condiciones para la financiación de las obras de urbanización general del Área A.U.12 "OSIO" se ajustarán a lo establecido en el documento f) estudio de viabilidad económico-financiera del presente P.E.O.U.

Artículo 12. Edificios, instalaciones y usos fuera de ordenación

Se declaran fuera de ordenación los edificios que no se adecuan al régimen de uso y edificación establecidos por el presente P.E.O.U. señalados en el plano 1.2

Artículo 13. Régimen para la formulación de los proyectos de obra necesarios para la ejecución de la urbanización

Las obras de urbanización previstas en el Área A.U.12 "OSIO" serán objeto de un único "proyecto de urbanización" sujeto a tramitación urbanística.

El Proyecto de Urbanización se atenderá a las normas y criterios que para el diseño, cálculo y ejecución de las diversas redes de infraestructuras se aportan en el presente documento y a las pautas que dicten los Servicios Técnicos Municipales.

Además de los documentos y especificaciones exigidos por la Ley y por el Reglamento de Planeamiento, el Proyecto de Urbanización general contendrá los planos de ordenación, red viaria y esquemas de las redes de servicios correspondientes. Asimismo, formulará con suficiente precisión y cuidado el diseño de los elementos más significativos de la ordenación.

Artículo 14. Condiciones de parcelación

Las parcelas edificables indicadas en planos y delimitadas en el presente P.E.O.U. tendrán la consideración de parcelas edificables diferenciadas y serán indivisibles de acuerdo con la parcela mínima que designe el proyecto de reparcelación.

Artículo 15. Plazos para la solicitud de licencias de edificación en las parcelas de uso residencial

La solicitud de licencias para la construcción de las edificaciones de "uso residencial" se ajustará a los plazos establecidos en el documento d) Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución del presente P.E.O.U.

Artículo 16. Condiciones para la concesión de licencias de primera utilización

La concesión de licencias de primera utilización de las edificaciones privadas estará condicionada a la ejecución previa de las obras de urbanización que para cada caso se establecen en el documento d) Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución del presente P.E.O.U.

Artículo 17. Servidumbre entre parcelas

Los accesos a los sótanos de las parcelas edificables quedarán sometidas a las servidumbres, a favor de las parcelas colindantes, que resulten necesarias para el cumplimiento de las previsiones del presente P.E.O.U. con relación al acceso de vehículos y peatonales desde la vía pública a los garajes previstos en las mismas.

Las citadas servidumbres se establecerán en el proyecto de Reparcelación, o en su defecto, como requisito previo al otorgamiento de licencia de primera utilización de las edificaciones que ocupen las diferentes parcelas, inscribiéndose en las escrituras de propiedad de las fincas afectadas.

Asimismo se deberá formalizar un reglamento de uso, limpieza y conservación de los espacios afectados, el cual será elevado a escritura pública y se inscribirá como anejo en las citadas escrituras de propiedad.

Artículo 18. Estudios de Detalle

Será el Estudio de Detalle la figura que precise y determine las correspondientes alineaciones y rasantes.

Será preceptiva la tramitación de Estudios de Detalle, dentro de los límites establecidos para esta figura de planeamiento, entre otros casos, cuando se pretenda reajustar las rasantes y la ordenación superficial de los espacios públicos y de aquellas parte de las parcelas edificables sometidas a servidumbres de uso público, y dicho reajuste modifique las condiciones de ordenación de esas u otras parcelas, haciendo inviable su desarrollo de acuerdo con lo establecido en el P.E.O.U.

TITULO SEGUNDO

ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN, USO Y EJECUCIÓN APLICABLES A LAS ZONAS DE USO PORMENORIZADO

2.1 Parcelas 1, 2, 3.1, 3.2, 4.1 y 5 (Promoción libre y tasadas)

1. SUPERFICIE:

Parcela 1	1.982,00 m ²
Parcela 2	1.895,00 m ²
Parcela 3.1	2.767,00 m ²
Parcela 3.2	2.259,00 m ²
Parcela 4.1	731,00 m ²
Parcela 5	370,00 m ²

2. CALIFICACION PORMENORIZADA Bloques de vivienda

3. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

* Superficie edificable:

Parcela 1 (viviendas libres)

Planta sótano:

Garajes	982,00 m ²
---------------	-----------------------

Planta baja:

Locales	1.410,00 m ²
Porche	196,00 m ²
Equipamiento.....	250,00 m ²

Plantas altas:

Viviendas	8.487,50 m ²
-----------------	-------------------------

Parcela 2 (viviendas libres y tasadas)

Planta sótano:

Garajes	1.895,00 m ²
---------------	-------------------------

Planta baja:

Garajes	1.895,00 m ²
---------------	-------------------------

Plantas altas:

Viviendas	7.760,00 m ²
Tasadas:.....	3.965,00 m ²
Libres:.....	3.795,00 m ²

Parcela 3.1 (viviendas libres):

Planta sótano:

Garajes 2.170,00 m²

Planta semisótano:

Locales 407,00 m²

Garajes 1.050,00 m²

Porche 56,00 m²

Planta baja:

Locales 421,00 m²

Garajes 1.085,00 m²

Plantas altas:

Viviendas 5.075,75 m²

Parcela 3.2 (viviendas libres):

Planta sótano:

Garajes 1.665,00 m²

Planta semisótano:

Garajes 1.730,00 m²

Planta baja:

Locales 139,00 m²

Garajes 796,00 m²

Porche 108,00 m²

Plantas altas:

Viviendas 5.075,75 m²

Parcela 4.1 (viviendas libres):

Planta sótano:

Garajes 731,00 m²

Planta baja:

Garajes 731,00 m²

Plantas altas:

Viviendas 3.080,00 m²

Parcela 5 (vivienda libre-bifamiliar):

Planta semisótano:

Garajes/trasteros 370,00 m²

Planta baja:

Vivienda 160,50 m²

Planta alta:

Vivienda 160,50 m²

* **Regulación de la forma de las construcciones:**

• **Condiciones generales:**

Las edificaciones deberán disponerse en los límites señalados así como en el interior de la envolvente volumétrica definida por las determinaciones gráficas señaladas en el plano nº 2.6 "Geometrización de las parcelas y alineaciones de la edificación" así como en los planos nº 2.15, 2.16, 2.17, 2.18, 2.19 y 2.21 "Condiciones de detalle de edificación" y correspondientes a cada una de las parcelas del presente P.E.O.U.

Dentro de dicha envolvente podrá desarrollarse –tanto sobre rasante como bajo rasante- exclusivamente, el aprovechamiento edificatorio señalado en la presente Ordenanza Particular.

• **Altura máxima de la edificación:**

Será la definida para cada parcela en las fichas particulares.

• **Perfil de la edificación:**

Parcela 1 S+PB+5+6ª retranqueada+BC
Parcela 2: S+PB+6+BC
Parcela 3.1: S+SS+PB+7+BC
Parcela 3.2: S+SS+PB+7+BC
Parcela 4.1: S+PB+8+BC
Parcela 5: S+PB+1+BC

• **Vuelos:**

Los vuelos se ajustarán a la normativa general de las NN.SS.

• **Cubierta:**

La pendiente máxima de cubierta será del 35 %.

Por encima de la cubierta sólo podrán sobresalir elementos de las instalaciones comunes del edificio, es decir, chimeneas, conductos de humos o de ventilación, claraboyas y lucernarios, placas solares, antenas de radio y televisión (que deberán ser colectivas) y pararrayos.

El saliente de estos elementos no excederá del que por razones de estricta funcionalidad deban tener.

Dichos elementos deberán colocarse a no menos de dos metros de retranqueo respecto de las fachadas del último piso habitable.

Los lucernarios o elementos de iluminación y ventilación de las dependencias bajo cubierta de uso y propiedad privada no podrán superar la línea de perfil de la cubierta.

Los aleros tendrán un vuelo máximo conforme a las Ordenanzas Generales

- Alineaciones:

Se regulará en base a las alineaciones que figuran en los planos, diferenciándose las alineaciones de las plantas bajo rasante de las establecidas para la edificación por encima de la rasante.

- Cierres de parcela:

La separación de fincas y los cierres que limiten con la vía pública, se construirán con muro de fábrica o con verja sobre muro –altura mínima 0,50 m.- y podrán tener una altura máxima de 2,00 m. siendo la del muro o cierre ciego no superior a 1,20 m.

- Cómputo del aprovechamiento:

De acuerdo con lo señalado en las NN.SS.

4. CONDICIONES DE USO Y DOMINIO:

* **Número máximo de viviendas** **330 Ud.**

Régimen libre.....280 Ud.

Tasadas.....50 Ud.

* **Dotación mínima obligatoria de garaje:**

En el interior de los edificios se dotará, al menos de 1,3 plazas de aparcamiento por vivienda.

* **Servidumbres:**

Las parcelas quedan sometidas a las "servidumbres" recíprocas necesarias para garantizar el acceso de vehículos y peatones a las plantas de sótano. El Proyecto de Reparcelación deberá definir las mismas, precisando su contenido y ámbito de afección.

* **Uso urbanístico:**

Residencial y usos asimilados. Regulado por las Normas Urbanísticas.

* **Régimen de dominio:**

Privado.

2.2 Parcela 4.2 (V.P.O.)

1. SUPERFICIE..... 1.041,00 m²
2. CALIFICACION PORMENORIZADA Bloques de vivienda
3. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

* **Superficie edificable:**

Planta sótano:

Garajes 1.041,00 m²

Planta baja:

Garajes 1.041,00 m²

Plantas altas:

Viviendas 6.200,00 m²

* **Regulación de la forma de las construcciones:**

• Condiciones generales:

La edificación deberá disponerse en los límites señalados así como en el interior de la envolvente volumétrica definida por las determinaciones gráficas señaladas en el plano nº 2.6 "Geometrización de las parcelas y alineaciones de la edificación" así como en el plano nº 2.20 "Condiciones de detalle de edificación" del presente P.E.O.U.

Dentro de dicha envolvente podrá desarrollarse –tanto sobre rasante como bajo rasante- exclusivamente, el aprovechamiento edificatorio señalado en la presente Ordenanza Particular.

• Altura máxima de la edificación:

Será la definida para cada parcela en las fichas particulares.

• Perfil de la edificación:

S+PB+8+BC

• Vuelos:

Los vuelos se ajustarán a la normativa general de las NN.SS.

• Cubierta:

La pendiente máxima de cubierta será del 35 %.

Por encima de la cubierta sólo podrán sobresalir elementos de las instalaciones comunes del edificio, es decir, chimeneas, conductos de humos o de ventilación, claraboyas y lucernarios, placas solares, antenas de radio y televisión (que deberán ser colectivas) y pararrayos.

El saliente de estos elementos no excederá del que por razones de estricta funcionalidad deban tener.

Dichos elementos deberán colocarse a no menos de dos metros de retranqueo respecto de las fachadas del último piso habitable.

Los lucernarios o elementos de iluminación y ventilación de las dependencias bajo cubierta de uso y propiedad privada no podrán superar la línea de perfil de la cubierta.

Los aleros tendrán un vuelo máximo conforme a las Ordenanzas Generales

- Alineaciones:

Se regulará en base a las alineaciones que figuran en los planos, diferenciándose las alineaciones de las plantas bajo rasante de las establecidas para la edificación por encima de la rasante.

- Cierres de parcela:

La separación de fincas y los cierres que limiten con la vía pública, se construirán con muro de fábrica o con verja sobre muro –altura mínima 0,50 m.- y podrán tener una altura máxima de 2,00 m. siendo la del muro o cierre ciego no superior a 1,20 m.

- Cómputo del aprovechamiento:

De acuerdo con lo señalado en las NN.SS.

4. CONDICIONES DE USO Y DOMINIO:

* Número de viviendas: 86 Ud.

* Dotación mínima obligatoria de garaje:

En el interior de los edificios se dotará, al menos de 1,3 plazas de aparcamiento por vivienda.

* Servidumbres:

Las parcelas quedan sometidas a las "servidumbres" recíprocas necesarias para garantizar el acceso de vehículos y peatones a las plantas de sótano. El Proyecto de Reparcelación deberá definir las mismas, precisando su contenido y ámbito de afección.

* Uso urbanístico:

Residencial y usos asimilados. Regulado por las Normas Urbanísticas.

* Régimen de dominio:

Privado.

2.3 Parcela nº 7 (equipamiento)

1. SUPERFICIE..... 257,00 m²

2. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

* Superficie edificable:

Bajo rasante 257,00 m²

Sobre rasante..... 257,00 m²

* Regulación de la forma de las construcciones:

• Condiciones generales:

La edificación deberá disponerse en los límites señalados así como en el interior de la envolvente volumétrica definida por las determinaciones gráficas señaladas en el plano nº 2.22 "Condiciones de detalle de edificación" del presente P.E.O.U.

Dentro de dicha envolvente podrá desarrollarse –tanto sobre rasante como bajo rasante- exclusivamente, el aprovechamiento edificatorio señalado en la presente Ordenanza Particular.

• Altura máxima de la edificación:

Será la definida en la ficha particular.

• Perfil de la edificación:

S+PB

3. CONDICIONES DE USO Y DOMINIO:

Equipamiento

Dominio: público

2.4 Parcela 8 (equipamiento)

1. SUPERFICIE..... 943,00 m²

2. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

* Superficie edificable:

Bajo rasante: 780,00 m²

Sobre rasante..... 6.240,00 m²

* **Regulación de la forma de las construcciones:**

• **Condiciones generales:**

La edificación deberá disponerse en los límites señalados así como en el interior de la envolvente volumétrica definida por las determinaciones gráficas señaladas en el plano nº 2.23 "Condiciones de detalle de edificación" del presente expediente.

Dentro de dicha envolvente podrá desarrollarse –tanto sobre rasante como bajo rasante- exclusivamente, el aprovechamiento edificatorio señalado en la presente Ordenanza Particular.

• **Altura máxima de la edificación:**

Será la definida en la ficha particular.

• **Perfil de la edificación:**

S+PB+8+BC

4. **CONDICIONES DE USO Y DOMINIO:**

Equipamiento dotacional para colectivos necesitados.

Dominio: Público

2.5 **Espacios libres:**

1. **CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:**

Sobre la rasante se permitirá exclusivamente edificación ornamental y construcciones fijas o provisionales, destinadas a usos de servicios (papeleras, fuentes, etc.) y todo lo que facilite la circulación peatonal (rampas, escaleras, etc.)

2. **CONDICIONES DE USO Y DOMINIO:**

* Usos permitidos:

Ocio y descanso, y conexión con la zona residencial, vialidad y estancia para peatones. Áreas de juego y recreo de niños. Asimismo se permitirá todo tipo de construcción que sea necesario para su mantenimiento.

* Dominio: Público.

2.6 Red viaria:

1. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

La edificación está excluida, excepto la asociada a usos dependientes de la red viaria

2. CONDICIONES DE USO Y DOMINIO:

* Usos permitidos:

Circulación rodada de vehículos, aparcamientos, aceras peatonales.

* Dominio: Público.

2.7 Dominio público marítimo-terrestre

De acuerdo con la Ley 22/88 de Costas sobre los terrenos que pertenecen al dominio público marítimo-terrestre y su zona de protección, que se reflejan en los planos del presente documento, se tendrá en cuenta los siguientes extremos relativos a las limitaciones de la propiedad sobre los terrenos contiguos a la ribera del mar:

- La utilización del dominio público marítimo-terrestre se regulará según lo especificado en el Título III de la Ley 22/88 de Costas
- Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona, con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma, de conformidad con lo determinado en los artículos 48.1 y 49 del Real Decreto 1112/92 por el que se modifica parcialmente el Reglamento de la Ley de Costas.
- Se deberá garantizar el respeto de las servidumbres de tránsito y acceso al mar establecidos en los arts. 27 y 28 de la Ley de Costas, respectivamente y el cumplimiento de las condiciones señaladas en el art. 30 para la zona de influencia.
- Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas, situadas en zona de dominio público o de servidumbre, se regularán por lo especificado en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas.
- Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones señaladas en el artículo 44.6 de la Ley de Costas y concordantes de su Reglamento.

Donostia-San Sebastián, septiembre de 2008

LOS ARQUITECTOS