

DOCUMENTO B

ORDENANZAS REGULADORAS

INDICE

TITULO PRIMERO:

GENERALIDADES. (ARTº 1 a 5)

TITULO SEGUNDO:

REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

Capítulo II.1. Régimen de Calificación Pormenorizada del Suelo. (Artº 6 a 9).

Capítulo II.2. Régimen de Planeamiento para el Desarrollo del Plan Especial (Artº 10 a 12).

Capítulo II.3. Régimen de Actuación Urbanística para el Desarrollo del P.E. (Artº 13a15).

TITULO TERCERO:

LICENCIAS, SOLICITUD, TRAMITACION Y CONTROL.

Capítulo III.1. Licencias. (Artº 16 a 18).

TITULO CUARTO:

ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACION DE LAS PARCELAS EDIFICABLES.

Capítulo IV.1. Parcela de Uso Residencial.

Apartado IV.1.1. Condiciones de Edificación, Aprov. y Volumen. (Artº 19a 29).

Apartado IV.1.2. Condiciones de Dominio. (Artº 30y 31).

Apartado IV.1.3. Condiciones de Habitabilidad y Seguridad. (Artº 32 y 35).

Apartado IV.1.4. Condiciones Estéticas y de Ornato. (Artº 36).

Capítulo IV.2. Parcela de Equipamiento comunitario. (Artº 37 y 41).

TITULO QUINTO:

NORMAS DE URBANIZACION.

Capítulo V.1. Condiciones Generales de Diseño. (Artº 42 y 43).

Capítulo V.2. Condiciones Constructivas. (Artº 44 a 49).

TITULO PRIMERO

GENERALIDADES.

Con las presentes Ordenanzas Regulatoras del Plan Especial se reglamenta el uso de los terrenos y de la edificación pública y privada en la Unidad de Intervención "U.I. 18/03: Lecuona".

En toda la documentación de este Plan Especial se respeta y utiliza la terminología establecida en aplicación de las Normas Urbanísticas incluidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Errentería.

ARTÍCULO 1. **Ámbito de aplicación.**

EL presente Plan Especial será de aplicación desde su entrada en vigor en la Unidad de Intervención "U.I. 18/03: Lecuona", destinado a su desarrollo por este instrumento de planeamiento, y que queda definido en líneas generales en el Plan General de Ordenación Urbana de Errentería, **U.I. 18/03: Lecuona**, y más concretamente en la documentación gráfica del presente Plan.

ARTÍCULO 2. **Entrada en vigor y condiciones de vigencia.**

1. El presente Plan Especial entrará en vigor al día siguiente de la publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de Gipuzkoa, con efectividad plena.

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

ARTÍCULO 3. Obligatoriedad.

Todos los actos de edificación y uso del suelo previstos en el Artº 178 del texto refundido de la Ley del Suelo, que se realicen dentro del ámbito de aplicación a que se refiere el Artº 1 de las presentes Ordenanzas se deberán ajustar a las determinaciones de ordenación establecidas en el presente Plan, y a las que en el desarrollo del mismo establezcan los Proyectos de Urbanización que correspondan.

ARTÍCULO 4. Requisitos Generales para la ejecución.

1. Para la ejecución del presente Plan Especial será necesaria la previa aprobación de los Proyectos que se establecen en las presentes Ordenanzas, como se señala en los Artº 40, 41 y 42 del Reglamento de Gestión Urbanística.

2. Podrá edificarse en el ámbito de la Unidad de Intervención antes de que los terrenos estén totalmente urbanizados siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

2.a. Que el estado de realización de las obras de urbanización cuente con todos los servicios necesarios para que tenga la condición de solar a la terminación de la edificación.

2.b. Que en la licencia de edificación se haga constar la no utilización de la edificación hasta que no se hayan concluido las obras de urbanización

2.c. Que se garantice la ejecución de las obras de urbanización mediante aval u otra forma admitida legalmente por el municipio, en la parte de obras que le corresponda a la parte a edificar.

3. No se dará licencia de primera ocupación hasta que no se realicen todas las obras de urbanización que afecten a los edificios objeto de licencia y estén en condiciones de funcionamiento, es decir con las redes de agua, energía eléctrica, alcantarillado, alumbrado público, etc., de esa parte de la urbanización.

4. El incumplimiento del deber de urbanizar simultáneamente y la terminación paralela de las obras impedirá el uso de lo edificado, pudiendo la Administración ejecutar la fianza y realizar las obras correspondientes a cargo del propietario de las edificaciones, al margen de los daños y perjuicios en que puedan incurrir.

ARTÍCULO 5. Documentos del Plan Especial y su valor normativo.

1. El presente Plan Especial consta de los siguientes documentos:

Documento "A": MEMORIA Y ANEXOS.

Documento "B": ORDENANZAS REGULADORAS.

Documento "C": PLAN DE ETAPAS.

Documento "D": ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO.

Documento "E": PLANOS DE INFORMACION Y PROYECTO.

2. Las Ordenanzas Reguladoras y los Planos de Proyecto son los documentos que tienen la función más específicamente normativa y reguladora, prevaleciendo sus determinaciones sobre los otros documentos, de carácter más explicativo.

En caso de contradicción en la definición de una determinación urbanística concreta entre planos a diferentes escalas, siempre prevalecerán los planos dibujados a una escala más amplia y los más actualizados.

No obstante el contenido normativo queda definido en el conjunto de los Documentos del Plan Especial, en particular epígrafes 5 y 6 de la Memoria; Ordenanzas, Planos y Plan de Etapas.

TITULO SEGUNDO

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Capítulo II.1. Régimen de Calificación Pormenorizada del Suelo.

ARTÍCULO 6. Definición del Régimen de Calificación.

La Unidad de Intervención "U.I. 18/03: Lecuona" queda sometida al régimen de calificación pormenorizada que se define en el presente Capítulo, de acuerdo con la Zonificación Pormenorizada establecida en el Plano (P.1) ZONIFICACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS Y SU CUADRO RESUMEN.

ARTÍCULO 7. Código de Zonificación Pormenorizada.

A efectos de regular el régimen de Ordenación Pormenorizada que se establece para la Unidad de Intervención "U.I. 18/03: Lecuona", dicha Ordenación se sistematiza, con asignación de un código, que coincide en cuanto a denominación con los contenidos en las Ordenanzas del Plan General:

PARCELA DE USO RESIDENCIAL:

PUR/3- EDIFICACIÓN ABIERTA.

Parcela privada edificable.

Parcela privada no edificable.

PARCELA DOTACIONAL:

PEC/4- RESERVA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO CULTURAL.

Parcela pública edificable.

Parcela pública no edificable.

ESPACIOS LIBRES:

EL/1- ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES:

Jardines.

SISTEMAS DE COMUNICACIONES VIARIAS:

- V/2- DISTRIBUIDOR URBANO Y APARCAMIENTOS.
- V/3 - VIAL PEATONAL.
- V/5 - RED CICLISTA.

SISTEMA DE DOMINIO PUBLICO MARITIMO-TERRESTRE

- MT/1- DOMINIO PUBLICO MARITIMO-TERRESTRE.

ARTÍCULO 8. Condiciones de Uso y Edificación de las zonas de uso pormenorizado.

Tanto los usos característicos, como los autorizados y los prohibidos, son los tipificados en las ordenanzas del presente Plan, con las particularidades establecidas en cada zona.

Todas las zonas tanto públicas como privadas, y las edificaciones que las ocupen, están sujetas a servidumbres precisas (en caso de ser necesarias), para que los propietarios del resto de las parcelas puedan ejercer los derechos que dimanen del presente planeamiento. Deberán cumplir las servidumbres señaladas en el Art.4.2.79 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U de Errentería.

A continuación se incluye la colección de las zonas urbanísticas con la normativa específica de las distintas zonas de uso.

Esta normativa específica podrá ser desarrollada en cada una de las zonas por el Estudio de Detalle y/o Proyecto de Edificación, que deberá respetar los parámetros e indicaciones fundamentales contenidos en este proyecto.

ZONAS DE USO RESIDENCIAL.

Comprende los terrenos destinados al desarrollo de nuevas zonas residenciales con tipología de edificación abierta en el Paseo Arramendi.

USO PREDOMINANTE

Uso residencial en edificación abierta. Régimen general de la edificación: viviendas colectivas reguladas según las presentes Ordenanzas.

USOS AUTORIZADOS

Locales destinados a garaje y anejos en planta de semisótano y anejos y vivienda en planta bajo cubierta.

USOS PROHIBIDOS

Los no comprendidos en el uso predominante y los usos autorizados.

A continuación se transcribe del P.G.O.U. de Errentería el correspondiente cuadro sinóptico con las consideraciones siguientes sobre la regulación del Régimen General de uso:

Situación General

Situación Pormenorizada

	A.	B.	C.
UR.1.	X	-	-
UR.2.	-	X	-
UP.1.	-	-	X
UP.2.	-	-	X
UP.3.	-	-	X
UP.4.	-	-	X
UP.5.	-	-	X
US.1.	-	-	X
US.2.	-	-	X
US.3.	-	-	X
US.4.	-	-	X
US.5.	-	-	X
UT.1.	-	X	-
UT.2.	-	X	-
CS.1.	-	X	-
CS.2.	-	(*)	-
CS.3.	-	X	-
EL.1.	-	(*)	-
EL.2.	-	-	X
EC.1.	-	X	-
EC.2.	-	X	-
EC.3.	-	X	-
EC.4.	-	X	-
EC.5.	-	X	-
EC.6.	-	X	-
EC.7.	-	-	X
II.1.	-	-	X
II.2.	-	(*)	-
II.3.	-	(*)	-
II.4.	-	(*)	-
II.5.	-	(*)	-
II.6.	-	(*)	-
CF.1.	-	(*)	-
MT.1.	-	(*)	-

		a.				b.			
		PS	SS	PB	PA	PS	SS	PB	PA
UR.	UR.1.	-	-	X	X	-	-	-	-
	UR.2.	-	-	-	-	-	-	X	X
UP.	UP.1.	-	-	-	-	-	-	-	-
	UP.2.	-	-	-	-	-	-	-	-
	UP.3.	-	-	-	-	-	-	-	-
	UP.4.	-	-	-	-	-	-	-	-
	UP.5.	-	-	-	-	-	-	-	-
US.	US.1.	-	-	-	-	-	-	-	-
	US.2.	-	-	-	-	-	-	-	-
	US.3.	-	-	-	-	-	-	-	-
	US.4.	-	-	-	-	-	-	-	-
	US.5.	-	-	-	-	-	-	-	-
UT.	UT.1.	-	-	-	-	X	X	X	-
	UT.2.	-	-	-	-	X	X	X	X
CS.2.	Garaje Grupo 0/01	-	-	-	-	X	X	X	-
	Garaje Grupo 0/02	-	-	-	-	X	X	X	-
	Garaje Grupo I	-	-	-	-	X	X	X	-
	Garaje Grupo II	-	-	-	-	X	X	X	-
	Garaje Grupo III	-	-	-	-	X	X	X	-

EC.	EC.1.	-	-	-	-	X	X	X	X
	EC.2.	-	-	-	-	X	X	X	X
	EC.3.	-	-	-	-	X	X	X	X
	EC.4.	-	-	-	-	X	X	X	X
	EC.5.	-	-	-	-	X	X	X	X
	EC.6.	-	-	-	-	X	X	X	X
	EC.6.	-	-	-	-	X	X	X	X
	EC.7.	-	-	-	-	-	-	-	-

<u>Situación General</u>	<u>Situación Pormenorizada</u>	<u>Planta</u>
A.: Usos Predominantes	a.: Usos Predominantes	PS: Sótano
B.: Usos Autorizados	b.: Usos Autorizados	SS: Semisótano
C.: Usos Prohibidos		PB: Baja
		PA: Alta

(*): Uso básico

RESERVA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO CULTURAL

Comprende los terrenos, en la parcela de la fábrica panificadora y sus terrenos anexos, destinados a servicio de interés público y social. Tiene la consideración de Sistema Local.

Se rehabilita la panificadora, manteniendo sus fachadas y alineaciones y realizando obras de consolidación, reparación y mejora para adecuar su uso al de una dotación pública de carácter cultural a establecer por el Ayuntamiento.

La volumetría de la edificación será en general la existente.

USO PREDOMINANTE

Uso de servicios de interés público y social, que determinará el Ayuntamiento de Errentería según las necesidades que estime oportunas. Régimen general de la edificación: construcción existente, realizando obras de rehabilitamiento, acondicionamiento y reestructuración.

Deberá definirse y determinarse según las expectativas municipales para esta nueva zona.

USOS AUTORIZADOS

Zonas verdes, jardines, áreas peatonales y cualquier pequeña instalación que no altere el destino que por naturaleza le corresponde.

USOS PROHIBIDOS

Los no comprendidos en el uso predominante y los usos autorizados.

A continuación se transcribe del P.G.O.U. de Errentería el correspondiente cuadro sinóptico con las consideraciones siguientes sobre la regulación del Régimen General de uso:

REGIMEN GENERAL DE USO:

La regulación del Régimen General de Uso se establece en el correspondiente cuadro sinóptico, con las consideraciones siguientes:

- **UR.1., UR.2.:** se podrán autorizar como uso anexo y vinculado al predominante.

Situación General

Situación Pormenorizada

	A.	B.	C.
UR.1.	-	X	-
UR.2.	-	X	-
UP.1.	-	-	X
UP.2.	-	-	X
UP.3.	-	-	X
UP.4.	-	-	X
UP.5.	-	-	X
US.1.	-	-	X
US.2.	-	-	X
US.3.	-	-	X
US.4.	-	-	X
US.5.	-	-	X
UT.1.	-	-	X
UT.2.	-	-	X
CS.1.	-	-	X
CS.2.	-	(*)	-
CS.3.	-	-	X
EL.1.	-	-	X
EL.2.	-	-	X
EC.1.	-	X	-
EC.2.	-	X	-
EC.3.	-	X	-
EC.4.	X	-	-
EC.5.	-	X	-
EC.6.	-	X	-
EC.7.	-	-	X
II.1.	-	-	(*)
II.2.	-	(*)	-
II.3.	-	(*)	-
II.4.	-	(*)	-
II.5.	-	(*)	-
II.6.	-	(*)	-
CF.1.	-	(*)	-
MT.1.	-	(*)	-

		a.				b.			
		PS	SS	PB	PA	PS	SS	PB	PA
UR.	UR.1.	-	-	-	-	-	-	X	X
	UR.2.	-	-	-	-	-	-	X	X
UP.	UP.1.	-	-	-	-	-	-	-	-
	UP.2.	-	-	-	-	-	-	-	-
	UP.3.	-	-	-	-	-	-	-	-
	UP.4.	-	-	-	-	-	-	-	-
	UP.5.	-	-	-	-	-	-	-	-
US.	US.1.	-	-	-	-	-	-	-	-
	US.2.	-	-	-	-	-	-	-	-
	US.3.	-	-	-	-	-	-	-	-
	US.4.	-	-	-	-	-	-	-	-
	US.5.	-	-	-	-	-	-	-	-
UT.	UT.1.	-	-	-	-	-	-	-	-
	UT.2.	-	-	-	-	-	-	-	-
CS.2.	Garaje Grupo 0/01	-	-	-	-	X	X	X	-
	Garaje Grupo 0/02	-	-	-	-	X	X	X	-
	Garaje Grupo I	-	-	-	-	X	X	X	-
	Garaje Grupo II	-	-	-	-	X	X	X	-
	Garaje Grupo III	-	-	-	-	X	X	X	-

EC.	EC.1.	-	-	-	-	X	X	X	X
	EC.2.	-	-	-	-	X	X	X	X
	EC.3.	-	-	-	-	X	X	X	X
	EC.4.	X	X	X	X	-	-	-	-
	EC.5.	-	-	-	-	X	X	X	X
	EC.6.	-	-	-	-	X	X	X	X
	EC.7.	-	-	-	-	-	-	-	-

<u>Situación General</u>	<u>Situación Pormenorizada</u>	<u>Planta</u>
A.: Usos Predominantes	a.: Usos Predominantes	PS: Sótano
B.: Usos Autorizados	b.: Usos Autorizados	SS: Semisótano
C.: Usos Prohibidos		PB: Baja
		PA: Alta

(*) : Uso básico

ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES:

Comprende los espacios libres de edificación, ajardinados o no, destinados al recreo, ocio, esparcimiento y reposo de la población y a la mejora de las condiciones medioambientales y estéticas de la ciudad. Tienen la consideración de Sistemas Locales.

Su uso será exclusivamente peatonal.

USO PREDOMINANTE

Uso de espacios libres y zonas verdes.

USOS AUTORIZADOS

Uso de infraestructuras ejecutadas de forma que no impidan la correcta utilización del uso característico y en cualquier caso situados en el subsuelo.

USOS PROHIBIDOS

Los no comprendidos en el uso predominante y los usos autorizados.

DISTRIBUIDOR URBANO:

En la red viaria se permiten los usos que son precisos para dotar de accesibilidad a vehículos y peatones a otras zonas del Plan Especial y a los terrenos colindantes con el Ámbito.

Se podrá ubicar en la red viaria cualquier tipo de infraestructura que sea precisa para la urbanización de la Unidad de Ejecución, incluso las redes de infraestructura aunque tengan un nivel de servicio superior al Ámbito, con el condicionado de establecerse según lo expuesto en las normas urbanísticas del P.G.O.U.

La ubicación de los usos autorizados se deberá realizar con las características técnicas precisas para que no suponga menoscabo de la correcta ubicación y funcionamiento del uso predominante.

USO PREDOMINANTE

Circulación rodada y aparcamiento. Acceso libre.

USOS AUTORIZADOS

Construcciones e instalaciones de carácter provisional vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicios de obras públicas.

USOS PROHIBIDOS

Los no comprendidos en el uso predominante y los usos autorizados.

PEATONAL:

USO PREDOMINANTE

Circulación peatonal. Acceso libre.

USOS AUTORIZADOS

Construcciones e instalaciones de carácter provisional vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicios de obras públicas.

USOS PROHIBIDOS

Los no comprendidos en el uso predominante y los usos autorizados.

BIDEGORRI:

USO PREDOMINANTE

Circulación rodada ciclista. Acceso libre.

USOS AUTORIZADOS

Construcciones e instalaciones de carácter provisional vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicios de obras públicas.

USOS PROHIBIDOS

Los no comprendidos en el uso predominante y los usos autorizados.

DOMINIO MARTIMO TERRESTRE:

USO PREDOMINANTE

Circulación marítima. Acceso libre.

USOS AUTORIZADOS

Se adecuaran a lo dispuesto en la ley 22/1988, de 28 de julio de Costas y concordantes del Reglamento de Costas.

USOS PROHIBIDOS

Los no comprendidos en el uso predominante y los usos autorizados.

ARTÍCULO 9. Condiciones de Uso y Edificación de los suelos afectados por la servidumbre de protección de los Bienes de Dominio Marítimo Terrestre.

Los suelos afectados por la zona de servidumbre de los Bienes de Dominio Público Marítimo Terrestre vienen reflejados en el plano (I3) ÁMBITOS DE AFECCIÓN MARÍTIMO TERRESTRE.

De conformidad al planeamiento vigente en el municipio y los términos en que quedó aprobado el Convenio Urbanístico nº 10, relativo al desarrollo de dicha Unidad de Intervención, en el Area A, única de las dos áreas que resulta afectada por la Ley 22/88 de Costas, se delimita una Parcela resultante, que será adjudicada al Ayuntamiento de Errentería, y en la que dicha Administración local desarrollará una obra de rehabilitación/adaptación interior del edificio industrial actualmente existente (panificadora) para destinarlo a equipamiento cultural.

Dentro de este interés institucional de supresión de la actividad de Panificadora Lecuona del actual emplazamiento y de convertir dicho ámbito en un equipamiento cultural que guarde relación con el equipamiento cultural al otro lado del río, en Niessen, debería de recordarse que a solicitud del Ayuntamiento el Ministerio de Medio Ambiente está estudiando la inversión necesaria para la construcción de una pasarela que conectaría las servidumbres de tránsito de ambos márgenes justo en este punto.

Dicho edificio se encontraría afectado por la citada Ley 22/88 de Costas, por la servidumbre de protección regulada en los artículos 23 y siguientes del citado texto legal.

Pues bien, en relación a ello, debemos señalar que el uso finalmente previsto para dicha edificación (cultural) *no se encuentra expresamente dentro de los no admitidos* en el artículo 25 de la Ley de Costas (edificaciones destinadas a residencia o habitación, la construcción o modificación de vías de transporte interurbanas ..., las actividades que impliquen la destrucción de yacimientos de áridos, el vertido de residuos sólidos, escombros y aguas residuales sin depuración, etc.), sino que, además, entraría dentro de los supuestos previstos en el apartado 2 de dicho artículo 25, como obra, instalación y actividad que, con carácter ordinario, puede ser permitida en esa zona, primero *por resultar imposible otra ubicación* (no estamos hablando de un edificio de nueva planta, sino de un edificio ya existente, --construido en su día bajo las correspondientes licencias de obras y con los correspondientes permisos de actividad--, que será rehabilitado), y segundo *porque prestará un servicio que puede entenderse como conveniente para el uso del dominio público marítimo-terrestre*, por cuanto de un uso industrial se pasará a un uso cultural, y ello, obviamente supone una sensible mejora para el dominio público marítimo-terrestre y, consiguientemente, le resulta conveniente.

A mayor abundamiento, cabe señalar igualmente que, con la ejecución del planeamiento, la parcela resultante que se ubicará en la denominada Área A y que será adjudicada al Ayuntamiento de Errentería y, consiguientemente el edificio en la misma ya construido, acabarán siendo propiedad de dicha Administración. Es decir, la conveniencia es doble, ya que no sólo pasará de edificio industrial a cultural, sino que también pasará de manos privadas al Ayuntamiento, a la Administración, con todo lo que ello supone, además, en relación al debido respeto a la legalidad vigente.

En suma, con la ordenación planteada, con el edificio del Area A de constante referencia no se perjudicaría la protección, se mejoraría ostensible, concurriendo además la circunstancia, tal y como queda acreditado en el presente Plan Especial, que se trata de un edificio de baja altura, que genera poca sombra, que tendrá escasa incidencia en el entorno, y en el que, por la actividad prevista para el mismo, no habrá vertidos peligrosos, etc...

Cabe señalar también que nos encontramos en suelo urbano, que el edificio de constante referencia fue construido antes de la entrada en vigor de la Ley 22/88 de Costas, que el presente documento de PERI pretende ordenar el mejor tratamiento posible para dicho edificio y que, en cualquiera de los casos, se está desarrollando el Plan General de Ordenación Urbana de Errentería, aprobado definitivamente por el Consejo de Diputados de la Excma. Diputación Foral de Gipuzkoa en sesión celebrada el día 3 de febrero de 2004 (BOG 26.02.04), y cuyo "Documento Refundido" fue aprobado posteriormente, por dicho Consejo de Diputados, en sesión celebrada el 27 de julio de 2004 (BOG de 30 de septiembre). Además el edificio en cuestión tiene medianería de edificación consolidada a uno de sus lados, la correspondiente a la Plaza de Gernika, la cual resulta conforme con la alineación establecida en la ordenación urbanística vigente.

Por todo lo cual entendemos que con la ordenación planteada se respetan los criterios y/o determinaciones de la Ley 22/88 de Costas.

En otro orden de cosas, debe indicarse también que el ECIA ha señalado que la mitad sur del Área A resulta inundable. A este respecto, debemos manifestar que, en esa línea, gran parte del término municipal es inundable, lo que hubiera impedido su desarrollo, pero que, lo realmente importante es que el río Oiartzun está en la zona correspondiente al ámbito de intervención perfectamente encauzado. A mayor abundamiento destacar que el edificio a mantener no cuenta con planta de sótano por lo que el riesgo es mucho menor. De optarse por un nuevo edificio si se construirían sótanos para aparcamientos, pero este no es el caso ya que lo que se pretende es tan solo hacer pequeñas obras de habilitación interior.

Por último, indicar que a la ordenación planteada le serán de aplicación los extremos que resultan de aplicación relativos a las limitaciones de la propiedad sobre los terrenos contiguos a la ribera del mar, del Título II de la Ley 22/88 de Costas, con consideración de las características y especificidades que concurren en la Unidad de Intervención.

Capítulo II.2. Régimen de Planeamiento para el desarrollo del Plan Especial.

ARTÍCULO 10. Proyectos de Urbanización.

Las obras de urbanización previstas en la Unidad de Intervención "U.I. 18/03: Lecuona" se desarrollarán a través de un único Proyecto de Urbanización General, que afecte a la totalidad de la Unidad de Ejecución denominada "U.E.1". Las obras de urbanización particulares interiores a las parcelas edificables, serán proyectos de obras ordinarias que se tramitarán complementariamente a los proyectos de edificación o, en su caso, los Estudios de Detalle y podrán obtener la licencia pudiendo simultanearse en su ejecución.

La redacción del proyecto de Urbanización se atenderá a las normas y criterios que para el diseño, cálculo y ejecución de las diversas redes de infraestructura se aportan en el capítulo 5.8 de la Memoria del presente Plan Especial y a las pautas que, en su caso, dicten los servicios Técnicos del Ayuntamiento de Errentería.

Los trazados y características técnicas de los esquemas de las redes de las diversas infraestructuras indicadas en el plano (P.9) DISTRIBUCIÓN DE SERVICIOS URBANOS, son orientativos y tienen por objeto establecer la factibilidad del Plan Especial y su nivel de urbanización, así como indicar la solución de su enlace con las redes de los servicios municipales, por lo que podrán ser modificados en el Proyecto de Urbanización, sin que ello conlleve la necesidad de modificar el Plan Especial.

Además de los documentos y especificaciones exigidos por la Ley y por el Reglamento de planeamiento, el Proyecto de Urbanización contendrá los planos de ordenación, red viaria y esquemas de las redes de servicio correspondientes al presente Plan. Asimismo, formulará con suficiente precisión y cuidado el diseño de los elementos más significantes de la ordenación.

El Proyecto de Urbanización podrá introducir pequeñas adaptaciones puntuales de las alineaciones y rasantes de la ordenación de los elementos de los Sistemas de Espacios Libres y vialidad y de la configuración de las parcelas edificables contenidas en el presente Plan Especial.

El Proyecto deberá ajustarse a la Ley 20/1.997, de 4 de Diciembre, del Parlamento Vasco, sobre Promoción de la Accesibilidad y los reglamentos que lo desarrollan.

ARTÍCULO 11. Estudios de Detalle.

Los Estudios de Detalle, en caso de ser necesarios para el reajuste o complemento de alineaciones, rasantes o volúmenes, abarcarán necesariamente la totalidad del conjunto completo de una o varias zonas y su sistema de accesos viarios y acometidas de infraestructuras y, además de las determinaciones y documentos exigidos por la Ley del Suelo, por los contenidos establecidos en los Art.65 y 66 del Reglamento de Planeamiento y demás disposiciones de general aplicación.

ARTÍCULO 12. Ejercicio de la facultad de edificar.

No podrán efectuarse obras de edificación en cada una de las Zonas edificables del plan sin que hayan sido definitivamente aprobados el Plan Especial, el Proyecto de Urbanización, el Proyecto de Compensación y el correspondiente Estudio de Detalle, si fuera necesario.

Esta facultad de edificar queda, asimismo, condicionada al cumplimiento del Plan de Etapas establecido por el presente Plan Especial.

Las parcelas edificables configuradas para cada zona edificable como parcela mínima en este Proyecto, se considerarán como indivisibles a efectos urbanísticos, debiendo ser objeto de un proyecto y de una concesión de licencia de edificación unitaria y responsabilizarse globalmente sus titulares del cumplimiento de las obligaciones urbanísticas asignadas a cada una de ellas.

Sin embargo, el Ayuntamiento se reservará la posibilidad de poder segregarse la parcela de equipamiento comunitario P2 en un futuro para desarrollar en los terrenos traseros de la dotación un programa de garajes bajo espacio libre.

Podrá desarrollarse en proyecto conjunto la planta de garajes comunes de semisótano de la parcela P1, en las zonas previstas en este proyecto, pudiendo desarrollarse la edificación sobre rasante por fases.

Capítulo II.3. Régimen de Actuación Urbanística.

ARTÍCULO 13. Unidades de Ejecución.

El Plan Especial se desarrollará a través de una única Unidad de Ejecución, denominada "U.E.1".

Una vez aprobado definitivamente, su desarrollo se llevará a cabo mediante la redacción y aprobación de un único Proyecto de Urbanización, que definirá las características de las redes de infraestructuras previstas en el Plan Especial.

ARTÍCULO 14 Régimen de Actuación Urbanística.

El sistema de Actuación propuesto por el presente Plan Especial es el de Compensación.

El desarrollo del presente Plan Especial se ajustará al Régimen de Actuación Urbanística que se establece en el Plan de Etapas (Documento C) y en el Plano (P.11) PLAN DE ETAPAS PARA LA EJECUCIÓN Y CESIONES EN EL ÁMBITO.

ARTÍCULO 15.Cesión del suelo.

Será de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de Errentería el suelo exigido por la Ley y siempre los terrenos destinados por el Plan a dominio o titularidad públicos, tal y como constan en el Plano (P.12) REGIMEN DE DOMINIO Y USO (PUBLICO O PRIVADO) DEL SUELO. de este Proyecto.

TITULO TERCERO

LICENCIAS, SOLICITUD, TRAMITACION Y CONTROL.

Capítulo III.1. Licencias.

ARTÍCULO 16. Actos sujetos a Licencia.

Se consideran actos sujetos a licencia los enumerados en el Art. 178 del TRLS-1976, en el Art. 242.1 de la Ley del Suelo, Texto Refundido de 26-6-92, en el Art. 1º del Reglamento de Disciplina Urbanística y en el Título primero del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, cualquier que sea su promotor; así como:

-Las obras que modifiquen la distribución interior o la configuración de las viviendas, cualquiera que sea su uso.

-Las denominadas obras menores, tales como cerramientos de fincas, colocación de vallados o cercas de protección en obras, reparación de cubiertas, colocación de letreros, anuncios, rótulos y, en general, todas aquellas que no estando comprendidas entre las anteriores, se ejecuten en el exterior de los edificios o en las vías públicas y espacios libres.

-El uso de todo tipo de terrenos como depósitos, almacén de vehículos, maquinaria, materiales o cualesquiera otros elementos.

La relación de actos sujetos a previa licencia, expuestos anteriormente, tienen carácter no limitativo, debiendo ser objeto de licencia, así mismo, lo establecido en el Art. 3.1.01. de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U de Errentería.

ARTÍCULO 17. Condiciones y Plazos de Ejecución de las licencias.

Las licencias podrán contener todo tipo de condiciones sobre aspectos de competencia municipal, siempre que mediante éstas pueda evitarse la denegación de la misma; así mismo deberán cumplir lo establecido en el Art.3.1.07. de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U de Errentería.

Plazo de solicitud: La licencia de edificación para la construcción del edificio residencial previsto en la U.I. 18/03: Lecuona se solicitará en el plazo de tres meses, contados desde la aprobación definitiva del proyecto de Compensación, como se hace constar en el Convenio Urbanístico nº10: Relativo al desarrollo de las Unidades de Intervención 18/03: Lecuona y 41/01: Salvatore.

ARTÍCULO 18. Extinción de las licencias.

Sin perjuicio del régimen de plazos de edificación que, en su caso, se establezca en virtud de lo dispuesto en el Art. 25 del T.R. de la Ley, toda licencia caducará y quedará sin efecto, sin derecho a indemnizaciones, en los casos establecidos en el Art. 3.1.08. de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U de Errentería.

TITULO CUARTO

ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACIÓN DE PARCELAS EDIFICABLES.

En general las presentes ordenanzas se remitirán a la terminología de conceptos, simbología, criterios y definiciones desarrolladas en las Ordenanzas del Plan General de Errentería, salvo en aquellos casos que se puntualizan en las presentes ordenanzas.

Capítulo IV.1. Parcela de Uso Residencial.

Apartado IV.1.1. Condiciones de Edificación, Aprovechamiento y Volumen.

ARTÍCULO 19. Generalidades.

Las construcciones que se desarrollen en las parcelas de Uso se ajustarán en cuanto a sus condiciones generales de edificación, aprovechamiento y volumen a lo especificado en las Ordenanzas y Planos de Ordenación de este Proyecto.

Estas determinaciones que se establecen tendrán carácter de tope máximo, admitiéndose, lógicamente, desarrollos de edificación por debajo de los límites establecidos, pero nunca que los superen.

ARTÍCULO 20. Parcelación.

En los Planos (P.2) PARCELAS RESULTANTES Y CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DE LA ORDENACIÓN, así como el (P.4) RED VIARIA, DEFINICIÓN GEOMÉTRICA, ALINEACIONES Y RASANTES, se define la propuesta de parcelación y se definen geoméricamente las características básicas de la Ordenación.

Se define 1 parcela residencial edificable (P1) en el ámbito B cuya delimitación se refleja en los planos del presente proyecto:

Parcela P1	Residencial abierta. Tres bloques de viviendas libres.	
	Superficie de parcela	3.605,14 m ² .
	Sup. máxima construida sobre rasante por bloque(1)	1.220,00 m ² .
	Sup. máxima construida sobre rasante total	3.660,00 m ² .
	Superficie máxima de garaje	1.260,00 m ² .
	Superficie máxima de anejos	360,00 m ² .
	Superficie total garajes + anejos (2).....	1.620,00 m ² .

1.-Por la propia configuración de la pendiente de la cubierta el aprovechamiento podrá incrementarse en el "bajo cubierta" (sin ser computables los metros construidos a efectos de coeficiente de techo) destinándolo al uso de anejos o trasteros, o en su caso, al residencial, con las condiciones establecidas en el Art. 4.2.09., según el Art. 4.1.05, apartado 9 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U de Errentería.

2.-Se podrá superar dicha superficie justificadamente, hasta un máximo de 2.058 m², por las características geotécnicas de la parcela o por la necesidad de satisfacer una demanda comprobada de plazas de aparcamiento, según el Art. 4.1.05, apartado 9 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U de Errentería.

ARTÍCULO 21. Alineaciones.

Las alineaciones de la parcela definida tienen carácter de alineaciones máximas, no admitiéndose que sobresalgan elementos de ellas, con excepción de balcones, miradores y elementos constructivos de pequeña entidad, como pueden ser vierteaguas, bajantes, etc. En planta, las alineaciones correspondientes se establecerán en el Proyecto, con las limitaciones correspondientes recogidas en los planos.

ARTÍCULO 22. Rasantes.

1. Las rasantes de urbanización en el frente de la parcela se ajustarán a lo establecido en el presente Plan, con las precisiones que se establezcan en el Proyecto de Urbanización. Éstas no se podrán modificar con deterioro de la funcionalidad de elementos de uso público, para facilitar o mejorar el funcionamiento o las condiciones de acceso a la parcela privada.

El plano (P.4) RED VIARIA. DEFINICION GEOMETRICA. ALINEACIONES Y RASANTES hace referencia a este punto.

2. Para la definición de las alturas de las edificaciones se tomarán como referencia las establecidas en los planos de la documentación gráfica (Documento E) y en los criterios de medición contenidos en las ordenanzas y en el plano (P7) PLANTA ILUSTRATIVA Y PERFILES ESQUEMATICOS DE LA ORDENACION B.

ARTÍCULO 23. Condiciones del perfil de la Edificación.

1. Alturas: En el plano (P.2) PARCELAS RESULTANTES Y CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DE LA EDIFICACIÓN se establece las condiciones de cada zona, número de plantas, etc.

En la parcela residencial P1 la altura máxima permitida (SS+E+5PA) es de 18 m. a alero.

La forma de medir las alturas será la señalada en el Art.4.1.06. de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Errentería. Las alturas mínimas de los pisos, tanto en entreplantas y plantas altas, así como las de semisótanos serán las señaladas en el Art. 4.2.03. de dichas Normas Urbanísticas.

2. Semisótanos: Se permite hacer una sola planta bajo rasante destinada a garaje y anejos en la parcela residencial P1 de este Plan Especial.

Las condiciones de uso y de ocupación del semisótano destinado a garaje y anejos serán las señaladas en la Sección 7ª "CONDICIONES DE LOS LOCALES DESTINADOS A GARAJE" del Capítulo 4.2 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Errentería.

3. Cubierta: La pendiente máxima establecida para la cubierta será de un 45%. Deberá cumplir lo establecido en el Art. 4.2.03 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Errentería. Podrá ser a dos, tres o cuatro aguas y las posibles soluciones no deberán sobrepasar el perfil correspondiente a dos aguas.

ARTÍCULO 24. Cuerpos salientes y retranqueos.

1.- Se autorizan los cuerpos salientes de las alineaciones de fachada en todas las plantas (incluida la entreplanta dentro de la propia parcela) de los edificios. Podrán ser cerrados (miradores, galerías, y similares) o abiertos (balcones terrazas y análogos). Deberán atenderse para su definición a lo expuesto en el Art. 4.2.03 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Errentería.

2.- En los vuelos cerrados su repisa sobre la línea de fachada no excederá de 1.00 metros.

Los vuelos abiertos no excederán 0,80 m. de saliente.

ARTÍCULO 25. Elementos salientes en fachadas.

Se autorizan elementos salientes en las fachadas de los edificios proyectados según las definiciones señaladas en las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Errentería, atendándose para su definición a lo expuesto en el Art. 4.2.03. de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Errentería.

ARTÍCULO 26. Cierre de parcelas.

El cerramiento de parcela a vías o espacios públicos se podrá realizar con vallas de altura inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros.

En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

ARTÍCULO 27. Unidad compositiva.

El conjunto de las torres establecidas constituyen en su conjunto una unidad compositiva completa, que abarcará el tratamiento unitario de cubiertas, huecos, vuelos, plantas bajas, revestimiento de fachadas, cierres de parcela y urbanización.

ARTÍCULO 28. Criterios de cómputo del aprovechamiento.

Quedarán excluidos del cómputo de la superficie edificada por planta los porches o soportales, así como la de los cuerpos salientes abiertos, cuyo vuelo no podrá exceder en ningún caso, un máximo de ochenta centímetros.

En relación con los cuerpos semicerrados se tendrá en cuenta la mitad de su superficie.

Criterios de medición de la sup. útil: se efectuará a cara interior de los paramentos terminados. En el caso de la planta bajo cubierta se medirá toda la superficie que disponga de una altura libre superior a ciento cincuenta (150) centímetros.

ARTÍCULO 29. Patrimonialización del aprovechamiento.

La cesión del 10% del aprovechamiento urbanístico se entiende hecha efectiva de conformidad a la valoración, compensación y liquidación establecidas en el CONVENIO URBANÍSTICO Nº10 RELATIVO AL DESARROLLO URBANÍSTICO DE LAS UNIDADES DE INTERVENCIÓN 18/03: LECUONA Y 41/01: SALVATORE DEL PGOU DE ERRENTERIA, suscrito el 11 de mayo de 2005.

Apartado IV.1.2. Condiciones de Dominio.

ARTÍCULO 30. Condiciones Generales de Dominio.

La parcela residencial abierta (PUR/3) será objeto de Dominio Privado y no se admitirán en ningún caso segregaciones de los espacios que a continuación se señalan:

1.-Las plantas bajocubierta (BC) deberán quedar vinculadas registralmente a las viviendas del edificio.

2.-Los locales en semisótano (SS) que no se destinen a la implantación de uso de garaje, deberán quedar vinculados registralmente a las viviendas del edificio, o a locales de planta baja contiguos a ellos y con los que mantengan relación espacial directa, no admitiéndose en ningún caso su segregación como propiedades independientes

Las zonas de espacios libres (EL/1) y sistemas de comunicaciones viarias (V/2, V/3 y V/5) son de uso y dominio públicos.

ARTÍCULO 31. Servidumbres.

La Parcela de Uso Residencial y las edificaciones que las ocupen estarán sujetas a las servidumbres precisas para que los propietarios del resto de las parcelas puedan ejercer los derechos que dimanar del planeamiento. Deberán cumplir las servidumbres señaladas en el Art. 4.2.79 de las Normas Urbanísticas de Errentería.

Apartado IV.1.3. Condiciones de habitabilidad y seguridad en los edificios.

ARTÍCULO 32. Aplicación.

Todas las edificaciones cumplirán las condiciones funcionales, constructivas, higienico-sanitarias y de seguridad exigidas por la normativa general y sectorial vigente en el momento de su construcción.

Además, será de aplicación en todo el ámbito B del Plan Especial lo establecido a este respecto en las Secciones 2ª "Condiciones de seguridad" y 3ª "Condiciones de habitabilidad del Capítulo 4.2. de las Normas Urbanísticas del Ayuntamiento de Errentería.

ARTÍCULO 33. Escaleras, rampas y acceso a viviendas.

Las dimensiones y características mínimas serán las correspondientes a la normativa vigente de Protección contra Incendios en los edificios y las leyes y normativa de accesibilidad vigente.

Así mismo deberán cumplir con los Arts. 4.2.15, 4.2.19 y 4.2.20 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Errentería.

ARTÍCULO 34. Ascensores.

Habrán de cumplir la normativa específica para su instalación, además de la normativa sobre accesibilidad y el Art. 4.2.45 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Errentería.

ARTÍCULO 35. Aislamiento acústico.

Los Proyectos de Edificación deberán justificar el cumplimiento de la normativa vigente NBE-CA 88 y en especial, que se han dimensionado y diseñado los aislamientos y cierres para evitar los ruidos producidos por las actividades industriales de las empresas colindantes.

Apartado IV.1.4. Condiciones Estéticas y de Ornato.

ARTÍCULO 36. Aplicación.

Será de aplicación en todo el ámbito B del Plan Especial lo establecido a este respecto en la Sección 5ª del Capítulo 4.2 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Errentería.

Capítulo IV.2. Parcela de Equipamiento comunitario.

ARTÍCULO 37. Aplicación.

Será de aplicación en todo el ámbito A del Plan Especial lo establecido a este respecto en el Capítulo 4.5. ORDENANZAS DE USO Y EDIFICACION PARA LAS PARCELAS DE SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Errentería.

ARTÍCULO 38. Parcelación.

En los Planos (P.2) PARCELAS RESULTANTES Y CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DE LA ORDENACIÓN, así como el (P.4) RED VIARIA, DEFINICIÓN GEOMÉTRICA, ALINEACIONES Y RASANTES, se define la propuesta de parcelación y se definen geoméricamente las características básicas de la Ordenación.

Se define 1 parcela de equipamiento comunitario (P2) en el ámbito A cuya delimitación se refleja en los planos del presente proyecto:

Parcela P2: Equipamiento comunitario cultural a determinar por el Ayto.

Superficie de parcela	3.094,22 m ² .
Superficie máxima construida sobre rasante	2.100 m ²
Superficie máxima de ocupación en planta	1.320 m ²

Se establece ese límite de edificabilidad como resultado de computar la totalidad de la superficie que actualmente posee la fábrica panadera junto con sus construcciones anexas.

El Ayuntamiento se reservará la posibilidad de poder segregar la parcela P2 en un futuro para desarrollar en los terrenos traseros de la dotación un programa de garajes bajo espacio libre.

ARTÍCULO 39. Condiciones del perfil de la Edificación.

1. Alturas: En el plano (P.2) PARCELAS RESULTANTES Y CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DE LA EDIFICACIÓN se establece las condiciones de cada zona, número de plantas, etc.

En la parcela residencial P2 la altura máxima permitida es de PB+PA, igual a la existente actualmente.

ARTÍCULO 40. Edificios y construcciones fuera de ordenación.

Se declaran FUERA DE ORDENACIÓN las construcciones anexas a la panificadora que sirven como instalaciones accesorias y auxiliares de esta.

Las citadas edificaciones están grafiadas en el plano (P.5) SUPERPOSICION DE ESTADOS. EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION.

ARTÍCULO 41. Condiciones Generales de Dominio.

La parcela dotacional cultural (PEC/4) es un espacio de reserva (uso y dominio público) para el desarrollo de este equipamiento y deberá definirse y determinarse según las expectativas municipales para esta nueva zona.

Las zonas de espacios libres (EL/1) y sistemas de comunicaciones viarias (V/2, V/3 y) son de uso y dominio públicos, así como el marítimo-terrestre (MT/1).

TITULO QUINTO.

NORMAS DE URBANIZACIÓN.

Será de aplicación en todo el ámbito del Plan Especial lo establecido a este respecto en el Título 5º NORMAS PARA EL DISEÑO Y LA EJECUCION DE OBRAS DE URBANIZACION, INSTALACIONES E INFRAESTRUCTURAS de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. de Errentería.

Capítulo V.1. Condiciones Generales de Diseño.

ARTÍCULO 42. Supresión de Barreras Urbanísticas.

El Proyecto de Urbanización así como los Estudios de Detalle que puedan tramitarse para el desarrollo del presente Plan deberán ajustarse al Decreto 68/2000 de 11 de abril del Departamento de Política Territorial y Obras Públicas del Gobierno Vasco, sobre supresión de Barreras Urbanísticas y a la Ley 20/1.997, de 4 de Diciembre del Parlamento Vasco sobre Promoción de la accesibilidad y los reglamentos que lo desarrollan.

ARTÍCULO 43. Supresión de Servidumbres.

En el Proyecto de Urbanización se contemplarán aquellos trazados que eliminen o minimicen las servidumbres creadas por las instalaciones existentes o futuras (la conducción del gas, los tendidos eléctricos, etc.).

Los trazados y características técnicas de los esquemas de las redes de las diversas infraestructuras indicadas en los Planos de Ordenación son orientativos y tienen por objeto establecer la factibilidad del Plan Especial y su nivel de urbanización, así como indicar la solución de su enlace con las redes de los servicios municipales, por lo que podrán ser modificados en el Proyecto de Urbanización, sin que ello conlleve la necesidad de modificar el Plan Especial.

Capítulo V.2. Condiciones Constructivas.

ARTÍCULO 44. Diseño de la Red de Saneamiento

La red de Saneamiento será del tipo separativo, tomándose como modelo los adoptados por el Municipio y siguiendo los criterios de los servicios técnicos municipales.

ARTÍCULO 45. Conducciones y Centros de Servicio para Infraestructuras.

Las conducciones y Centros de Servicios Urbanos serán subterráneos, siempre que ello sea posible por la Normativa o si el costo no resultare desproporcionado.

Las redes de Suministro de Energía Eléctrica, Telefonía, Gas, etc., podrán ser variadas de acuerdo con las indicaciones de las respectivas Compañías Suministradoras y deberán estar contempladas en la redacción del Proyecto de Urbanización, dentro de las posibles competencias.

La ubicación de los Centros de Transformación podrá realizarse en espacios señalados para otros usos, si la coherencia con las Redes lo hiciera aconsejable.

ARTÍCULO 46. Alumbrado Público y Niveles de Iluminación.

El Proyecto de Urbanización estudiará las Normas Municipales sobre alumbrado público, considerando como mínimos los contenidos en el Plano de Infraestructura de Servicios.

ARTÍCULO 47. Viales, Firmes y Pavimentaciones.

Los viales de servicio y acceso se ejecutarán observando las siguientes condiciones mínimas en cuanto a firmes y pavimentos:

1.Viales de Servicio: Tendrán una terminación de aglomerado asfáltico con sus correspondientes sub-base, base intermedia y base de rodadura.

2. Aceras y bandas de protección: Estarán realizadas en baldosa hidráulica.

3. Caminos y Espacios Peatonales: Se pavimentarán con gravilla de Miranda compactada.

ARTÍCULO 48. Acceso a garajes.

Los accesos a garajes se ejecutarán en todo caso dando continuidad a las bandas peatonales, siguiendo los criterios de los reglamentos que desarrollan la normativa sobre accesibilidad y sin modificar rasantes.

ARTÍCULO 49. Arbolado y jardinería.

La plantación de árboles y arbustos se establecen definitivamente en el Proyecto de Urbanización, pero se considerará en árboles un perímetro de 8 cm. a 1,00 metros del cuello, tronco recto, podado en su forma natural y altura de 2,50 metros en las especies y condiciones que se establezcan desde el departamento de jardinería municipal.

Irún, Mayo de 2.006.

Arquitectos:

Carlos Martínez Ortega.

Jesús Gracenea Echegoyen.

Abogado:

Edorta Alonso.