

## II - ADMINISTRACIÓN LOCAL DEL TERRITORIO HISTÓRICO DE ÁLAVA

### AYUNTAMIENTO DE AGURAIN

#### **Aprobación definitiva del plan especial de ordenación urbana del AIU 4 educativo-deportivo del plan general de ordenación urbana de Agurain**

Habiéndose aprobado definitivamente el texto refundido del plan especial de ordenación del AIU 4 educativo deportivo del plan general de ordenación urbana de Agurain, redactado por el arquitecto Ignacio Pedreira, (que incluye el informe ambiental estratégico publicado en el BOPV número 100 de 23 de mayo de 2024) en sesión ordinaria de pleno del 27 de junio de 2024 e inscrito en el registro administrativo del planeamiento urbanístico de Álava, con el número de asiento 2024/13, en fecha 4 de julio de 2024, se procede a la publicación de la normativa urbanística del citado plan.

El presente acuerdo pone fin a la vía administrativa y contra el mismo puede interponerse directamente recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia del País Vasco en el plazo de dos meses desde el día siguiente al de su publicación, conforme al artículo 46.1 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

En Agurain, a 23 de julio de 2024

*El Alcalde*

**RAÚL LÓPEZ DE URALDE BALTASAR**

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA**  
**AIU 4 EDUCATIVO DEPORTIVO DEL PGOU DE AGURAIN**  
**NORMAS URBANISTICAS Y ORDENANZAS REGULADORAS**

INTRODUCCIÓN .....	3
CAPITULO I - DISPOSICIONES GENERALES .....	3
Artº 1    Ámbito Territorial de Aplicación .....	3
Artº 2    Contenido.....	3
Artº 3    Obligatoriedad.....	4
Artº 4    Vigencia .....	4
Artº 5    Aplicación Supletoria del Plan General de Ordenación Urbana de Agurain .....	4
Artº 6    Alcance Normativo de la Documentación .....	4
CAPITULO II. REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO .....	4
Sección 1ª Calificación del Suelo .....	4
Artº 7    Calificación Global y Pormenorizada.....	4
Artº 8    División de Sub-zonas. Códigos de Zonificación .....	5
Sección 2ª Relativo a las Parcelaciones .....	8
Artº 9    Condiciones de Parcelación .....	8
Sección 3ª Régimen jurídico para el desarrollo y Ejecución del Plan Especial.....	8
Artº 10   Régimen general de desarrollo y ejecución.....	9
Artº 11   Condiciones de asignación de la edificabilidad física .....	9
Artº 12   Edificios, instalaciones y usos fuera de ordenación.....	9
Artº 13   Estudios de Detalle .....	9
Artº 14   Condiciones de dominio.....	9
Artº 15   Régimen de ejecución.....	10
Artº 16   Régimen para la formulación de los proyectos de obras de urbanización. ....	10
Artº 17   Plazos para la solicitud de licencias de edificación en el ámbito. ....	10
CAPITULO III – ORDENANZAS PARTICULARES PARA CADA SUB-ZONA EN LO RELATIVO A LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS.....	10
Sección 1ª Ordenanzas de Edificación y Usos de Carácter General.....	10
Artº 18   Ordenanzas de Edificación .....	10
Artº 19   Ordenanzas de Usos.....	11
Artº 20   Forma de medir la edificabilidad.....	11
Artº 21   Edificabilidades y alturas por parcela.....	11
Artº 22   Unidades de edificación.....	11

Artº 23 Alineaciones.....	11
Artº 24 Vuelos y retranqueos.....	11
Artº 25 Condiciones de calidad constructiva, funcionalidad y seguridad.....	12
Artº 26 Condiciones de accesibilidad.....	12
Artº 27 Condiciones de seguridad en caso de incendio.....	12
Sección 2ª Ordenanzas Particulares para Cada SubZona.....	12
Artº 28 Clasificación.....	12
Artº 29 Ordenanzas relativas a las Sub-Zonas del Sistema de Comunicaciones. Vías Urbanas	13
Artº 30 Ordenanzas relativas a las Sub-Zonas del Sistema de Espacios Libres de Dominio y Uso Público.....	14
Artº 31 Ordenanzas Relativas a las Sub-Zonas del Sistema Edificado de Equipamiento Comunitario de Uso Público.....	15
Artº 32 Ordenanzas Relativas a las Sub-Zonas del Sistema Edificado de Uso y dominio Privado.....	38
Artº 33 Ordenanzas Relativas a las Sub-Zonas del Sistema Edificado de Comunicaciones de dominio Privado y servidumbre de uso pública.....	40

## INTRODUCCIÓN

En virtud del Capítulo I y II, del Título III (Ordenación y Planeamiento Urbanístico), de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, de la CAPV, las Normas Urbanísticas y las Ordenanzas reglamentarán el uso de los terrenos y de la edificación y contemplarán, como mínimo, los siguientes apartados a no ser que por la propia característica del Plan alguno de ellos no fuera necesario:

- a) Generalidades y terminología de conceptos
- b) Régimen urbanístico del suelo, con referencia a:
  - Calificación del suelo, con expresión detallada de sus usos pormenorizados
  - Estudios de Detalle
  - Parcelaciones
  - Proyectos de Urbanización
- c) Normas de Edificación, con referencia a:
  - Condiciones Técnicas de las obras en relación con las vías públicas.
  - Condiciones comunes a todas las sub-zonas en cuanto a edificación, volumen y uso, con expresión de los permitidos, prohibidos y obligados.
  - Normas particulares de cada sub-zona.

Con la finalidad de cumplimentar lo anterior, se articulan las Ordenanzas Reguladoras de aplicación en tres grandes apartados:

- Capítulo I Disposiciones Generales
- Capítulo II Régimen Urbanístico del Suelo
- Capítulo III Ordenanzas Particulares para cada sub-zona en lo relativo a la edificación y usos.

## CAPITULO I - DISPOSICIONES GENERALES

### Artº 1 **Ámbito Territorial de Aplicación**

Las determinaciones del presente Plan Especial de Ordenación Urbana del AIU 4 Educativo Deportivo de Agurain, tendrán carácter normativo en el ámbito indicado en los planos de Ordenación. La delimitación exacta viene definida por la línea poligonal, señaladas en Plano de Ordenación.

La superficie total del ámbito es de 85.262,54 m<sup>2</sup>s.

### Artº 2 **Contenido**

Estas Ordenanzas regulan el régimen de cada una de las calificaciones del suelo incluidas en el Plan Especial de Ordenación Urbana del AIU 4 Educativo Deportivo del Plan General de Ordenación Urbana de Agurain correspondiente a la Ficha de Ámbito, así como las especificaciones que deberán cumplir los

instrumentos de planeamiento que lo desarrollan.

El presente Plan Especial definirá la división en sub-zonas de la totalidad del Sector, conforme a sus usos prioritarios.

**Artº 3 Obligatoriedad**

Los diferentes artículos de las presente Ordenanzas deberán aplicarse obligatoriamente a todas y cada una de las actuaciones que se realicen dentro del ámbito del Plan Especial.

**Artº 4 Vigencia**

La fecha de entrada en vigor, lo será con la publicación de las “Normas Urbanísticas y Ordenanzas Regulatoras” del Plan Especial, y su vigencia será indefinida hasta que se apruebe definitivamente otro nuevo que lo abarque.

**Artº 5 Aplicación Supletoria del Plan General de Ordenación Urbana de Agurain**

Para todos aquellos aspectos no regulados en las presentes Ordenanzas, les serán de aplicación las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Agurain.

**Artº 6 Alcance Normativo de la Documentación**

Los documentos de “Normas Urbanísticas y Ordenanzas Regulatoras” y “Planos de Ordenación” son los que poseen carácter normativo y de regulación de la actividad urbanística, debiéndose por tanto cumplimentarse lo por ellos especificado.

Todos los demás documentos tienen fundamentalmente carácter explicativo e informativo por lo que, en el caso de observarse contradicciones en su contenido con los citados anteriormente, serán aquellos los que prevalezcan.

En lo referente a la aplicación del Decreto 213/2012, de Contaminación Acústica de la CAPV y la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, (BOE 11 diciembre 2013), se atenderá a los correspondientes Estudios, contenidos en el Documento Estudio de Impacto Acústico y en el Documento Ambiental Estratégico (Evaluación Ambiental Estratégica), que acompañan al presente Plan Especial.

**CAPITULO II. REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO**

**Sección 1ª Calificación del Suelo**

**Artº 7 Calificación Global y Pormenorizada**

La calificación global del suelo procede de las determinaciones establecidas en el vigente Plan General, y se expresa gráficamente en los planos de Ordenación, comprendiendo: Sistema General de Equipamiento Comunitario, Terciario, Sistema de Comunicaciones, Espacios Libres y Cauces Fluviales.

La calificación representativa del Sector corresponde a Sistema General de Equipamiento Comunitario

La calificación pormenorizada del suelo se expresa en el Plano de Ordenación: "Calificación Pormenorizada". Corresponde a los siguientes tipos de suelo:

g10	Equipamiento Comunitario
c10	Terciario Educativo
e60	Sistema de Comunicaciones. Aparcamiento
e30	Sistema de Comunicaciones. Vías Urbanas
f10	Espacios Libres. Parque Urbano
h10	Cauces Fluviales. Dominio Público Hidráulico

#### Artº 8 División de Sub-zonas. Códigos de Zonificación

A la vista de las calificaciones anteriores se ha subdividido el ámbito del AIU 4 Educativo Deportivo en una sub-zonificación, con asignación de usos pormenorizados, al efecto de la regulación de su régimen urbanístico, acordes a los reflejados en el documento de Plan General vigente:

ZONAS Y SUBZONAS USO PORMENORIZADO		USO	CODIGO	
			USO	Nº
g10	Equipamiento Comunitario	DEPORTIVO	D	1
g10	Equipamiento Comunitario	DEPORTIVO	D	2
g10	Equipamiento Comunitario	SERVICIOS PUBLICOS	SP	1
g10	Equipamiento Comunitario	SERVICIOS PUBLICOS	SP	2
g10	Equipamiento Comunitario	INSTITUCIONAL	IN	1
g10	Equipamiento Comunitario	SANITARIO	S	1
g10	Equipamiento Comunitario	EDUCATIVO DOCENTE	E	1
g10	Equipamiento Comunitario	EDUCATIVO DOCENTE	E	2
g10	Equipamiento Comunitario	EQUIPAMIENTO GENERICO	GN	1
g10	Equipamiento Comunitario	EQUIPAMIENTO GENERICO	GN	2
c10	Terciario	TERCIARIO	TE	1
e60	Sistema de Comunicaciones	APARCAMIENTO	AP	1
e30	Sistema de Comunicaciones	VIAS URBANAS	VU	1
e30	Sistema de Comunicaciones	VIAS URBANAS	VU	2
e30	Sistema de Comunicaciones	VIAS URBANAS	VU	3
e30	Sistema de Comunicaciones	VIAS URBANAS	VU	4
f10	Espacios Libres	PARQUE URBANO	EL	1
f10	Espacios Libres	PARQUE URBANO	EL	2
f10	Espacios Libres	PARQUE URBANO	EL	3
h10	Cauces Fluviales	DOMINIO PUBLICO HIDRAULICO	DH	1

Cada una de estas categorías, se representa en el plano de "Calificación Pormenorizada", estableciéndose su regulación en el apartado de Ordenanzas Particulares para cada zona. En el plano de "Alineaciones y Rasantes", se indican con precisión, las delimitaciones de las diferentes calificaciones pormenorizadas, acotándose las dimensiones de las parcelas edificables y de los espacios públicos más significativas.

Las subzonas de Uso y Dominio Público son las siguientes:

#### e30 Sistema de comunicaciones. Vías Urbanas (VU)

Comprende todas las vías de comunicación destinadas a facilitar el movimiento de las personas por carretera, bidegorris (pistas de bicicletas), sendas o caminos rurales y trayectos peatonales.

Asimismo, se incluyen en esta situación las instalaciones correspondientes a los medios mecánicos de transporte colectivo, como ascensores.

La componen la totalidad de los terrenos destinados a calzada y aparcamiento asociado a la misma y acera. Forman parte de la red dotacional de sistemas locales y generales.

#### f10 Espacios Libres. Parque Urbano (EL)

Son los espacios de dominio o uso público, destinados al ocio colectivo.

La componen los espacios públicos que se desarrollan de forma paralela y en ambos márgenes del cauce del río Santa Bárbara a su paso por el ámbito, coincidiendo con la zona de servidumbre del mismo. El tratamiento de este espacio, será de tipo blando, recuperando la vegetación de ribera en los márgenes de los cauces incluidos en el ámbito. Forman parte de la red dotacional de sistemas generales.

#### h10 Cauces Fluviales. Dominio Público Hidráulico (DH)

Comprende los usos propios de los alvéolos o cauces naturales que reciben las aguas superficiales procedentes de escorrentía o manantiales, así como sus riberas o márgenes. Corresponde con la delimitación de la zona de Dominio Público Hidráulico.

#### g10 Equipamiento Comunitario. Deportivo (D)

El uso de equipamiento deportivo comprende la práctica deportiva y la cultura física en todas sus modalidades, y su enseñanza, tanto en edificios como en espacios libres acondicionados de forma expresa para ello, así como los usos auxiliares correspondientes, ejercidos sin fines de lucro. Forman parte de la red dotacional de sistemas generales. Comprenden las parcelas situadas al sur del ámbito y a ambos lados del río Santa Bárbara, en las que actualmente se desarrollan estos usos.

g10 Equipamiento Comunitario. Educativo Docente (E)

El uso de equipamiento Educativo docente, comprende la enseñanza, en todas sus modalidades, tanto en edificios como en espacios libres acondicionados de forma expresa para ello, así como los usos auxiliares correspondientes, ejercidos sin fines de lucro. Forman parte de la red dotacional de sistemas generales. Comprenden las parcelas situadas al norte de la calle Galzar en las que actualmente se desarrollan estos usos.

g10 Equipamiento Comunitario. Institucional (IN)

El uso de equipamiento institucional comprende los usos institucionales y administrativos de carácter público; entre ellos se considerarán los usos auxiliares correspondientes y las comisarías de policía y las oficinas de correos que no incluyan funciones incompatibles con la contigüidad o proximidad a otros usos. Se incluye en esta categoría la comisaría de la Ertzaintza de la calle Fueros. Forman parte de la red dotacional de sistemas generales.

g10 Equipamiento Comunitario. Sanitario (S)

El uso de equipamiento sanitario comprende el tratamiento y alojamiento de enfermos en hospitales, ambulatorios, clínicas, dispensarios, consultorios y similares. Se incluye en esta categoría el centro de salud situado en la confluencia de las calles galzar y carretera de Zuazo. Forman parte de la red dotacional de sistemas generales.

g10 Equipamiento Comunitario. Servicios públicos (SP)

El uso de equipamiento de servicios públicos comprende aquellos usos de servicio al conjunto de la población no incluidos en las anteriores modalidades, de carácter diverso y no específicamente administrativo, tales como los de bomberos, policía, mercados, correos, cementerios, albergues, campamentos de turismo, y otros, así como los usos auxiliares correspondientes, desarrollados por los diferentes organismos de la Administración Pública, que por sus características funcionales pueden resultar incompatibles para su implantación en zonas o parcelas destinadas de forma predominante a otros usos, por lo que la misma debe ser objeto de una regulación específica en cada caso. Se incluyen en esta categoría, el Albergue de temporeros y el Albergue de peregrinos situados ambos al oeste del ámbito. Forman parte de la red dotacional de sistemas generales.

g10 Equipamiento Comunitario. Equipamiento Genérico (GN)

El uso de equipamiento genérico se ha establecido para dar respuesta a dos áreas vacantes, y para las que actualmente, no se dispone de un uso concreto. Por lo tanto, se incluyen en una categoría de Equipamiento Genérico, de forma que, a futuro, y en función de las necesidades del Ayuntamiento, se pueda



concretar el uso de equipamiento a desarrollar en cada una de ellas, pudiendo corresponder a cualquiera de los usos incluidos como Equipamiento Comunitario en el Plan General. Forman parte de la red dotacional de sistemas generales.

Las subzonas de Uso y Dominio privado son las siguientes:

c10 Terciario. Educativo (TE)

El uso Terciario Educativo docente, comprende la enseñanza, en todas sus modalidades, tanto en edificios como en espacios libres acondicionados de forma expresa para ello, así como los usos auxiliares correspondientes, ejercidos sin fines de lucro. Al corresponder a un uso privativo y considerarse como lucrativa, la actividad se tipificará como uso terciario, de acuerdo a lo establecido en el PGOU.

e60 Sistema de comunicaciones. Aparcamiento (AP)

En el uso de garaje, integrado en el sistema de comunicaciones, se establecen las variantes de garajes de uso privado y garajes de uso público: Se considerarán como de garajes de uso privado aquellos garajes que se utilicen de manera exclusiva por sus propietarios, o por otras personas autorizadas por ellos de forma directa, y como garajes de uso público aquéllos que se destinen a su utilización por el público en general, en condiciones de libre acceso, ya sea de forma gratuita u onerosa. Este caso corresponde con una parcela de dominio privado con servidumbre de uso público.

## **Sección 2ª Relativo a las Parcelaciones**

### **Artº 9 Condiciones de Parcelación**

Las parcelas que se establecen en el ámbito se corresponden con las subzonas recogidas en el plano de zonificación pormenorizada, ajustando la estructura de propiedad a dicha zonificación.

No se han previsto condiciones de parcelación, siendo las dimensiones, límites y superficie, de las parcelas resultantes las que figuran en el plano de ordenación pormenorizada.

En caso de requerir la división de una parcela o subzona, será necesaria la tramitación de un estudio de detalle, en el que se fijen las dimensiones, límites, condiciones de la edificación, reparto de la edificabilidad, y resto de condiciones a las parcelas resultantes, comprobando la viabilidad de la solución adoptada.

## **Sección 3ª Régimen jurídico para el desarrollo y Ejecución del Plan Especial**

**Artº 10 Régimen general de desarrollo y ejecución.**

El desarrollo y ejecución del presente Plan Especial de Ordenación Urbana se ajustará al régimen jurídico general establecido en la legislación urbanística y en el PGOU vigentes. Así como, a las disposiciones que específicamente se formulan a este respecto en el presente documento.

**Artº 11 Condiciones de asignación de la edificabilidad física.**

La edificabilidad física de las parcelas será la resultante de la realidad ejecutada y convalidada por el PGOU, asociada a la forma (altura y número de plantas) de las edificaciones actualmente existentes en ellas a las que se sumará el incremento previsto en el Plan Especial, hasta alcanzar la edificabilidad otorgada por la ficha de ámbito del PGOU que es de 77.328,47 m<sup>2</sup>c para la totalidad de las subzonas, quedando distribuida entre ellas.

La edificabilidad física bajo rasante no se considerará, según lo establecido en el artículo 3.2 de la Normativa del PGOU. Por ello, la edificabilidad física bajo rasante se cuantifica en un porcentaje de ocupación sobre el total de la parcela.

La edificabilidad física resultante del PEOU es de **77.312,07 m<sup>2</sup>c**, ligeramente inferior a la atribuida por el PGOU, y que se distribuye entre las distintas subzonas de acuerdo a lo detallado en el cuadro de parcelas de la memoria y en el plano OR-04 de condiciones de la edificación. La edificabilidad se computará según los criterios de cómputo de la edificabilidad dispuestos en la Normativa Urbanística del vigente PGOU de Agurain.

**Artº 12 Edificios, instalaciones y usos fuera de ordenación.**

Se consolidan todos los edificios e instalaciones existentes en el ámbito, que cuentan con usos autorizados.

Se adscriben dos edificaciones auxiliares o instalaciones al régimen de fuera de ordenación. Además de estas señaladas en el plano OR-04, se considerarán en situación de fuera de ordenación, todas las casetas, chabolas, etc., existentes en las parcelas edificadas o libres y que no cuenten con licencia municipal.

Las edificaciones existentes y que no se sitúen en fuera de ordenación, podrán, no obstante, ser sustituidas.

**Artº 13 Estudios de Detalle**

Se podrán realizar Estudios de Detalle con las finalidades, limitaciones y contenido establecidos al respecto en el PGOU y en los artículos 73 y 74 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, y para introducir alteraciones respecto a la ordenación de la edificación o la urbanización interna prevista en el PEOU para las parcelas edificables y/o subzonas de ordenación.

**Artº 14 Condiciones de dominio.**

Las edificaciones de las parcelas objeto del presente Plan Especial, de Equipamiento Educativo Deportivo, del ámbito AIU 4 de Agurain, corresponden

en su gran mayoría a parcelas de titularidad pública. En lo que se refiere a la obtención de las parcelas de titularidad privada, destinadas a sistema general de equipamiento comunitario, se atenderá a lo establecido en la Ley 2/2006 de 30 de junio de Suelo y Urbanismo del País Vasco y en concreto a su artículo 139 Actuaciones de ejecución de dotaciones públicas de las redes de sistemas generales y locales.

*A los efectos de la presente ley, se consideran actuaciones de ejecución de dotaciones públicas de la red de sistemas generales y locales aquellas que pueden ejecutarse directamente y cuyo suelo y derechos afectados se deban obtener por expropiación, por no estar dichos suelos, bienes y derechos incluidos o adscritos a actuaciones integradas.*

**Artº 15 Régimen de ejecución.**

El régimen es de ejecución directa.

**Artº 16 Régimen para la formulación de los proyectos de obras de urbanización.**

Las obras de urbanización que deban desarrollarse en el ámbito serán objeto de un Proyecto de obras complementarias de edificación, previo o simultáneo al Proyecto de Edificación.

**Artº 17 Plazos para la solicitud de licencias de edificación en el ámbito.**

La solicitud de licencias de edificación en las parcelas y/o subzonas resultantes, del ámbito AIU 4 Educativo Deportivo, se ajustarán a los plazos establecidos en las Directrices de Organización y gestión de la ejecución del presente plan.

**CAPITULO III – ORDENANZAS PARTICULARES PARA CADA SUB-ZONA EN LO RELATIVO A LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS**

**Sección 1ª Ordenanzas de Edificación y Usos de Carácter General**

**Artº 18 Ordenanzas de Edificación**

En todos los aspectos no regulados específicamente por las Ordenanzas del Plan Especial relativas a las sub-zonas, bien sean edificables o no edificables de dominio y uso público, se estará a lo establecido por las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Agurain.

La ordenación propuesta, no precisa de instrumentos intermedios de desarrollo, por lo que se hace innecesaria la redacción de Estudios de Detalle en el presente Plan Especial, si bien estos podrán ser redactados para modificar las previsiones establecidas en las distintas subzonas.

**Artº 19 Ordenanzas de Usos**

Los aspectos relativos a las condiciones de edificación, a los usos y sus compatibilidades quedan reguladas en las Ordenanzas de cada sub-zona. En todos los aspectos no regulados por las anteriores se estará a lo dispuesto por las Normas Generales y Particulares de cada uso enunciadas en el Plan General de Ordenación Urbana de Agurain.

**Artº 20 Forma de medir la edificabilidad**

La edificabilidad se ha de medir de forma general de acuerdo con lo establecido en las Normas Generales de la edificación del Plan General de Ordenación Urbana de Agurain.

**Artº 21 Edificabilidades y alturas por parcela.**

La determinación de los parámetros definidos en el cuadro de parcelas, así como en la ficha de cada una de las subzonas, se materializarán en el desarrollo de las parcelas atendiendo en todo caso a las siguientes determinaciones:

- La edificabilidad máxima asignada por parcela reflejada en la tabla incluirá el cómputo de los vuelos.
- Las alineaciones máximas definidas en el plano OR-03\_Alineaciones y rasantes.
- El perfil y volumen edificatorio reflejado en el plano OR-04\_Condiciones de la Edificación, así como en el cuadro de parcelas de incluido en la memoria.

La medición de las alturas, se realizará conforme a lo reflejado en las Normas Generales de la edificación del Plan General de Ordenación Urbana de Agurain

**Artº 22 Unidades de edificación.**

Se autoriza la implantación sobre rasante de cuantas edificaciones e instalaciones se estimen necesarias, para el desarrollo de los usos y actividades característicos, o admisibles, que pueden implantarse en cada una de las subzonas.

**Artº 23 Alineaciones.**

Las alineaciones de edificación tanto en las plantas sobre rasante, como bajo rasante, se adecuarán a lo establecido gráficamente en el plano de ordenación OR-03\_Alineaciones y rasantes de este PEOU, no pudiendo sobrepasar la línea del área de movimiento de la edificación, definida en los citados planos.

**Artº 24 Vuelos y retranqueos.**

La disposición de vuelos y retranqueos será libre. No obstante, se respetarán las alineaciones establecidas, salvo en las edificaciones preexistentes o aquellos elementos de carpinterías, huecos de ventanas o protecciones solares en plantas superiores que, por cuestiones técnicas, así lo requieran. En dicho caso, el saliente máximo sobre la alineación máxima establecida será de 1 m.

**Artº 25 Condiciones de calidad constructiva, funcionalidad y seguridad.**

Las propuestas que se ejecuten en desarrollo de este Plan Especial deberán ajustarse a las condiciones de calidad constructiva, funcionalidad y seguridad establecidas en la legislación vigente.

Así mismo, todos los espacios libres de edificación, deberán ser lo suficientemente amplios para garantizar la seguridad de los mismos, evitando los espacios en forma de fondo de saco.

**Artº 26 Condiciones de accesibilidad.**

Igualmente, a lo indicado en el punto anterior, en los correspondientes Proyectos de Edificación y Obras Complementarias de Urbanización a desarrollar, se establecerán las medidas adoptadas para el cumplimiento de la normativa vigente en materia de accesibilidad.

**Artº 27 Condiciones de seguridad en caso de incendio.**

De la misma manera, se remite la valoración del cumplimiento de las disposiciones vigentes en relación con la seguridad en caso de incendio, a la documentación que se presente para la obtención de la Licencia de Edificación.

**Sección 2ª Ordenanzas Particulares para Cada SubZona****Artº 28 Clasificación**

Se establece en los artículos siguientes la normativa de edificación y usos para cada subzona o categoría de la calificación pormenorizada diferenciándose:

Zonas del Sistema No Edificable de Dominio y Uso Público.

- Sub-Zonas del Sistema de Comunicaciones. Vías Urbanas (VU)
- Sub-Zonas del Sistema de Espacios Libres de Dominio y Uso Público (EL)

Zonas del Sistema Edificado con Edificabilidad Urbanística de Equipamiento Comunitario de Uso Público.

- Sub-Zonas de Equipamiento Comunitario Deportivo (D)
- Sub-Zonas de Equipamiento Comunitario Educativo Docente (E)
- Sub-Zonas de Equipamiento Comunitario Institucional (IN)
- Sub-Zonas de Equipamiento Comunitario Sanitario (S)
- Sub-Zonas de Equipamiento Comunitario Servicios públicos (SP)
- Sub-Zonas de Equipamiento Comunitario Equipamiento Genérico (GN)

Zonas del Sistema Edificado con Edificabilidad Urbanística de Uso y Dominio privado.

- c10 Terciario. Educativo (TE)

Zonas del Sistema Edificado con Edificabilidad Urbanística de Dominio privado con servidumbre de Uso Público.

- e60 Sistema de comunicaciones. Aparcamiento (AP)

**Artº 29 Ordenanzas relativas a las Sub-Zonas del Sistema de Comunicaciones. Vías Urbanas**

Se corresponde con el uso pormenorizado de Vías urbanas e30 del sistema de comunicaciones, definido en el art. 1.9 del Plan General de Ordenación Urbana de Agurain.

Comprende tanto las vías rodadas como las peatonales no adscritas a espacios libres de uso público específicamente calificados como tales. Zonas en las que no se autoriza la edificación, con excepción de las construcciones bajo rasante destinadas a los usos autorizados en esas condiciones, y de la implantación sobre rasante de los elementos funcionales propios de las vías urbanas.

Los únicos Usos Compatibles con este sistema local son:

- Las instalaciones públicas de alumbrado, señalización de tráfico y transporte; y marquesinas ligadas al transporte público.
- Infraestructuras de servicios: Exclusivamente bajo rasante.
- Las afecciones superficiales imprescindibles a los sistemas de infraestructuras básicas (agua, alcantarillado, etc...) que discurren en subterráneo por esta zona, incluyendo las instalaciones ligadas con la sostenibilidad.
- El arbolado en alineaciones de paseos peatonales.
- Sólo provisionalmente y mediante la correspondiente solicitud, podrá permitirse la instalación de quioscos para venta de periódicos, helados, etc..., con superficie no superior a 4 m<sup>2</sup> y que no obstaculicen la circulación.
- Mobiliario urbano propio del uso preferente.
- Garaje. Exclusivamente bajo rasante; si su implantación no está definida expresamente por el planeamiento pormenorizado, se exigirá la formulación de un Estudio de Detalle.
- **Usos Prohibidos.** - El resto de usos no mencionados en el punto anterior, y en particular el de aparcamiento privado.
- **Edificaciones Autorizadas.** - Ninguna de carácter permanente. Tan sólo las de carácter provisional, señaladas en apartados anteriores. Además, se admite la colocación de cabinas de servicio telefónico.

**Artº 30 Ordenanzas relativas a las Sub-Zonas del Sistema de Espacios Libres de Dominio y Uso Público**

Se corresponde con el uso pormenorizado de Parque Urbano del Sistema de Espacios Libres de dominio y uso Públicos definido en el art. 1.9 del Plan General de Ordenación Urbana de Agurain.

El Sistema local de espacios libres de uso y dominio público, se desarrolla de forma paralela y en ambos márgenes del cauce del río Santa Bárbara a su paso por el ámbito, coincidiendo con la zona de servidumbre del mismo.

El tratamiento de este espacio, será de tipo blando. Se recuperará la vegetación de ribera en los márgenes de los cauces incluidos en el ámbito. Esta recuperación se realizará con especies propias de las saucedas y alisedas de la zona. Se evitarán viales de cualquier tipo en la franja de servidumbre, debiendo quedar esta, completamente revegetada.

Los horizontes orgánicos del suelo correspondientes a la tierra vegetal, se retirarán de forma selectiva previamente al inicio de los trabajos de urbanización, para su utilización en la restauración de áreas degradadas situadas en las proximidades.

Las Infraestructuras lineales y otras canalizaciones subterráneas, salvo zonas puntuales en que no exista solución viable, deberán situarse fuera de la zona de servidumbre del dominio público hidráulico.

**a) Zona Verde Pública**

Se establece la compatibilidad con el uso pormenorizado de las zonas verdes públicas, de esparcimiento y recreo de la población.

Se admiten Usos recreativos, públicos: parques y jardines, zonas de descanso, circuitos de excursionismo, quedando excluidos los aparcamientos de vehículos.

Usos relacionados con el medio, como conservación del ecosistema fluvial tipario, de su capacidad hidráulica, drenaje sostenible, labores de vigilancia y salvamento.

Cruces de infraestructuras de comunicaciones y de canalizaciones subterráneas con soluciones que no supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe del cauce.

También se admiten afecciones superficiales imprescindibles a los sistemas de infraestructuras básicas (agua, saneamiento, energía eléctrica, alumbrado, etc..) que discurran en subterráneo por estas zonas.

Asimismo, se permitirá el mobiliario urbano propio del uso preferente, fuentes bancos, etc.

En cuanto a la inundabilidad del sector, y en lo que se refiere a los usos, se atenderá a lo establecido en las presentes Ordenanzas, y se entenderán actualizados cuando así lo haga la normativa sectorial que los regula.

**Artº 31 Ordenanzas Relativas a las Sub-Zonas del Sistema Edificado de Equipamiento Comunitario de Uso Público**

<b>Ordenanza Particular de la Subzona de Equipamiento Comunitario Deportivo D1</b>	
<b>Superficie</b>	32.115,93 m2s
<b>Calificación Pormenorizada</b>	g10 Equipamiento Comunitario
<b>Subzona</b>	Deportiva   D 1
<b>Régimen general de edificación:</b>	
Edificabilidad	Sobre rasante: 20.875,35 m2c   Bajo rasante: 14.679,87 m2c
	Se consolidan las construcciones actuales, computando su edificabilidad en el total adjudicado a la subzona. Las edificaciones actuales podrán ser objeto de sustitución. La edificabilidad física bajo rasante no se considerará, a efectos del cómputo de la edificabilidad, según lo establecido en el artículo 3.2 de la Normativa del PGOU. La edificabilidad se podrá distribuir libremente entre las distintas edificaciones a realizar en la subzona.
Tipología Edificatoria	Libre. Pudiendo considerar la edificación aislada o adosada a edificaciones existentes en la subzona.
Unidades edificatorias	Sin limitación.
Perfil Edificatorio	Se autoriza un perfil sobre rasante de IV plantas, (PB+3)
Altura de la edificación	Altura máxima de la edificación: 18 m.
Alineaciones y retiros	Se ajustarán a lo establecido en el plano OR-02 Alineaciones y Rasantes, así como a lo establecido en el plano OR-04 Condiciones de la Edificación.
Ocupación	Máxima: 91% de la superficie de la subzona, de acuerdo al área de movimiento de la edificación establecida en el plano OR-02 Alineaciones y Rasantes, así como a lo establecido en el plano OR-04 Condiciones de la Edificación.
Plantas y entreplantas	Se autoriza la edificación de plantas altas y/o entreplantas interiores ajustándose a las determinaciones sobre perfil y aprovechamiento detalladas en la presente normativa. Tanto las plantas altas como las entreplantas computarán como superficie construida.
Vuelos y retranqueos	La disposición de vuelos y retranqueos será libre. No obstante, se respetarán las alineaciones establecidas
Plazas de aparcamiento	No se exige reserva
<p>En los cierres de las parcelas se admiten cierres de mampostería de piedra, hormigón, madera y/o vegetales hasta una altura máxima de 2,00 m          Los cerramientos, no son obligatorios, y podrán alcanzar los 1,00 m opacos y hasta un límite de 2,00 m con verja permeable o elementos vegetales.          Los proyectos de edificación, incluirán los cerramientos perimetrales de las parcelas, así como la urbanización básica del interior de las parcelas, no ocupado por la edificación, que deberá adaptarse básicamente a las rasantes de los espacios públicos exteriores</p>	



<b>Régimen general de Uso:</b>	
Uso principal	Equipamiento Deportivo
Usos admisibles	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Otros usos de equipamiento</li> <li>• Los usos pormenorizados asociados al uso principal, tanto bajo como sobre rasante.</li> <li>• Vivienda. Exclusivamente como uso auxiliar de los de equipamiento (una vivienda).</li> <li>• Terciarios. En las modalidades compatibles y complementarias de los usos principales.</li> <li>• Garaje.</li> </ul>
Usos prohibidos	Todos los no autorizados de forma expresa.
Los espacios bajo rasante, no computables como parte del aprovechamiento edificatorio, serán de uso libre, siempre y cuando estén asociados al uso deportivo.	
Los espacios no edificables sobre rasante adscritos a parcelas de uso de equipamiento, podrán destinarse con carácter general a usos de accesos peatonales, aparcamiento y accesos a garajes, depósitos de combustibles de todo tipo, jardines, áreas de estancia, juego y expansión, pistas deportivas, y otras similares.	
<b>Condiciones generales:</b>	
Rótulos, toldos y marquesinas	<p>Su instalación será libre.</p> <p>No obstante, aquellos elementos de información que se utilicen en edificios públicos o que se sitúen adosados a cualquier paramento vertical de la vía pública deberán cumplir las siguientes condiciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Se ubicarán en lugares accesibles y fácilmente localizables. Por tanto, se situarán al nivel de los ojos y se posibilitará el acercamiento a los mismos.</li> <li>• Además de contener la información en bajo relieve, habrán de llevar impreso el mismo texto en sistema Braille.</li> <li>• La rotulación de estos indicadores será nítida, para lo cual es fundamental buscar un buen contraste cromático entre el fondo y los caracteres y la adecuada proporción de dicha rotulación.</li> </ul> <p>Estas condiciones generales aquí establecidas se ven ampliamente desarrolladas por el Decreto 68/2000 que regula las Normas Técnicas Sobre Condiciones De Accesibilidad de Los Entornos Urbanos, Espacios Públicos, Edificaciones y Sistemas de Información y Comunicación, el cual es de obligado cumplimiento, y se justificará en los correspondientes proyectos.</p>
Condiciones estéticas	<p>El acabado exterior de los edificios y de las instalaciones propias de estos, adoptarán un tratamiento compositivo y unos materiales adecuados que faciliten un buen mantenimiento y su correcta integración en el entorno ambiental.</p> <p>Para ello se tendrán en cuenta los siguientes aspectos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• El tratamiento compositivo y de materiales de fachadas y cubiertas de un edificio o conjunto edificado sobre una parcela deberá ser lo más unitario posible dentro de las posibilidades funcionales de cada uso.</li> <li>• Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias deberán ofrecer un nivel de acabado digno. Su tratamiento será con idéntico nivel de calidad que las edificaciones principales, debiendo integrarse con los mismos.</li> <li>• En los edificios ya construidos, para realizar obras de ampliación o modificación parcial de sus elementos arquitectónicos fundamentales (apertura de nuevos huecos, variación de cubiertas, etc...) y para acometer obras de mantenimiento o</li> </ul>

	sustitución parcial de los materiales y acabados de las fachadas originales, se recomienda la consideración global del edificio en su conjunto en base al correspondiente Proyecto.
<b>Otras condiciones:</b>	Delimitación en la subzona de un área situada sobre el edificio del polideportivo /frontón, control de accesos y aparcamiento de la zona deportiva, incluida en el inventario de suelos que soportan o han soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes, identificada con el código 01051-00086 del municipio Agurain y con ID parcela 25.552,00.
<b>Condiciones Hidráulicas</b>	En lo que se refiere a la autorización de usos, actuaciones y edificaciones en zonas de flujo preferente, zonas inundables y/o zona de policía, se atenderá tanto a lo establecido en la Modificación del PTS de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV (vertiente mediterránea. Decreto 455/1999, de 28 de diciembre), conforme a la aprobación por Consejo de Gobierno mediante el Decreto 449/2013, de 19 de noviembre en sus apartados E2 y E3, como a lo reflejado en el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico que desarrolla los títulos preliminar, I, IV, V, VI, VII y VIII del texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, en sus artículos 9 ter y 14 bis, quedando los usos admisibles y prohibidos reflejados en la memoria del documento.
<b>Régimen general de dominio:</b>	Titularidad pública. Parcela 128B polígono 2 incluida en la subzona, de titularidad privada. En lo que se refiere a la obtención de las parcelas de titularidad privada, destinadas a sistema general de equipamiento comunitario, se atenderá a lo establecido en la Ley 2/2006 de 30 de junio de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

<b>Ordenanza Particular de la Subzona de Equipamiento Comunitario Deportivo D2</b>	
<b>Superficie</b>	3.015,31 m2s
<b>Calificación Pormenorizada</b>	g10 Equipamiento Comunitario
<b>Subzona</b>	Deportiva   D 2
<b>Régimen general de edificación:</b>	
Edificabilidad	Sobre rasante: 1.959,95 m2c   Bajo rasante: 987,20 m2c Se consolidan las construcciones actuales, computando su edificabilidad en el total adjudicado a la subzona. Las edificaciones actuales podrán ser objeto de sustitución. La edificabilidad física bajo rasante no se considerará, a efectos del cómputo de la edificabilidad, según lo establecido en el artículo 3.2 de la Normativa del PGOU. La edificabilidad se podrá distribuir libremente entre las distintas edificaciones a realizar en la subzona.
Tipología Edificatoria	Libre. Pudiendo considerar la edificación aislada o adosada a edificaciones existentes en la subzona.
Unidades edificatorias	Sin limitación.
Perfil Edificatorio	Se autoriza un perfil sobre rasante de II plantas, (PB+1)
Altura de la edificación	Altura máxima de la edificación: 8 m.
Alineaciones y retiros	Se ajustarán a lo establecido en el plano OR-02 Alineaciones y Rasantes, así como a lo establecido en el plano OR-04 Condiciones de la Edificación.
Ocupación	Máxima: 65% de la superficie de la subzona, de acuerdo al área de movimiento de la edificación establecida en el plano OR-02 Alineaciones y Rasantes, así como a lo establecido en el plano OR-04 Condiciones de la Edificación.
Plantas y entreplantas	Se autoriza la edificación de plantas altas y/o entreplantas interiores ajustándose a las determinaciones sobre perfil y aprovechamiento detalladas en la presente normativa. Tanto las plantas altas como las entreplantas computarán como superficie construida.
Vuelos y retranqueos	La disposición de vuelos y retranqueos será libre. No obstante, se respetarán las alineaciones establecidas.
Plazas de aparcamiento	No se exige reserva
En los cierres de las parcelas se admiten cierres de mampostería de piedra, hormigón, madera y/o vegetales hasta una altura máxima de 2,00 m Los cerramientos, no son obligatorios, y podrán alcanzar los 1,00 m opacos y hasta un límite de 2,00 m con verja permeable o elementos vegetales. Los proyectos de edificación, incluirán los cerramientos perimetrales de las parcelas, así como la urbanización básica del interior de las parcelas, no ocupado por la edificación, que deberá adaptarse básicamente a las rasantes de los espacios públicos exteriores	
<b>Régimen general de Uso:</b>	
Uso principal	Equipamiento Deportivo
Usos admisibles	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Otros usos de equipamiento</li> <li>• Los usos pormenorizados asociados al uso principal, tanto bajo</li> </ul>

	<p>como sobre rasante.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vivienda. Exclusivamente como uso auxiliar de los de equipamiento (una vivienda).</li> <li>• Terciarios. En las modalidades compatibles y complementarias de los usos principales.</li> <li>• Garaje.</li> </ul>
Usos prohibidos	Todos los no autorizados de forma expresa.
Los espacios bajo rasante, no computables como parte del aprovechamiento edificatorio, serán de uso libre, siempre y cuando estén asociados al uso deportivo.	
Los espacios no edificables sobre rasante adscritos a parcelas de uso de equipamiento, podrán destinarse con carácter general a usos de accesos peatonales, aparcamiento y accesos a garajes, depósitos de combustibles de todo tipo, jardines, áreas de estancia, juego y expansión, pistas deportivas, y otras similares.	
<b>Condiciones generales:</b>	
Rótulos, toldos y marquesinas	<p>Su instalación será libre.</p> <p>No obstante, aquellos elementos de información que se utilicen en edificios públicos o que se sitúen adosados a cualquier paramento vertical de la vía pública deberán cumplir las siguientes condiciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Se ubicarán en lugares accesibles y fácilmente localizables. Por tanto, se situarán al nivel de los ojos y se posibilitará el acercamiento a los mismos.</li> <li>• Además de contener la información en bajo relieve, habrán de llevar impreso el mismo texto en sistema Braille.</li> <li>• La rotulación de estos indicadores será nítida, para lo cual es fundamental buscar un buen contraste cromático entre el fondo y los caracteres y la adecuada proporción de dicha rotulación.</li> </ul> <p>Estas condiciones generales aquí establecidas se ven ampliamente desarrolladas por el Decreto 68/2000 que regula las Normas Técnicas Sobre Condiciones De Accesibilidad de Los Entornos Urbanos, Espacios Públicos, Edificaciones y Sistemas de Información y Comunicación, el cual es de obligado cumplimiento, y se justificará en los correspondientes proyectos.</p>
Condiciones estéticas	<p>El acabado exterior de los edificios y de las instalaciones propias de estos, adoptarán un tratamiento compositivo y unos materiales adecuados que faciliten un buen mantenimiento y su correcta integración en el entorno ambiental.</p> <p>Para ello se tendrán en cuenta los siguientes aspectos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• El tratamiento compositivo y de materiales de fachadas y cubiertas de un edificio o conjunto edificado sobre una parcela deberá ser lo más unitario posible dentro de las posibilidades funcionales de cada uso.</li> <li>• Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias deberán ofrecer un nivel de acabado digno. Su tratamiento será con idéntico nivel de calidad que las edificaciones principales, debiendo integrarse con los mismos.</li> <li>• En los edificios ya construidos, para realizar obras de ampliación o modificación parcial de sus elementos arquitectónicos fundamentales (apertura de nuevos huecos, variación de cubiertas, etc...) y para acometer obras de mantenimiento o sustitución parcial de los materiales y acabados de las fachadas originales, se recomienda la consideración global del edificio en su conjunto en base al correspondiente Proyecto.</li> </ul>
<b>Condiciones Hidráulicas</b>	En lo que se refiere a la autorización de usos, actuaciones y edificaciones en zonas de flujo preferente, zonas inundables y/o zona de policía, se atenderá tanto a lo establecido en la Modificación del PTS

	de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV (vertiente mediterránea. Decreto 455/1999, de 28 de diciembre), conforme a la aprobación por Consejo de Gobierno mediante el Decreto 449/2013, de 19 de noviembre en sus apartados E2 y E3, como a lo reflejado en el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico que desarrolla los títulos preliminar, I, IV, V, VI, VII y VIII del texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, en sus artículos 9 ter y 14 bis, quedando los usos admisibles y prohibidos reflejados en la memoria del documento.
<b>Régimen general de dominio:</b>	Titularidad pública

<b>Ordenanza Particular de la Subzona de Equipamiento Comunitario Servicios Públicos SP1</b>			
<b>Superficie</b>	1.767,42 m2s		
<b>Calificación Pormenorizada</b>	g10 Equipamiento Comunitario		
<b>Subzona</b>	Servicios Públicos      SP 1		
<b>Régimen general de edificación:</b>			
<b>Edificabilidad</b>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">Sobre rasante: 2.527,41 m2c</td> <td style="width: 50%;">Bajo rasante: 1.248,84 m2c</td> </tr> </table> <p>Se consolidan las construcciones actuales, computando su edificabilidad en el total adjudicado a la subzona. Las edificaciones actuales podrán ser objeto de sustitución. La edificabilidad física bajo rasante no se considerará, a efectos del cómputo de la edificabilidad, según lo establecido en el artículo 3.2 de la Normativa del PGOU. La edificabilidad se podrá distribuir libremente entre las distintas edificaciones a realizar en la subzona.</p>	Sobre rasante: 2.527,41 m2c	Bajo rasante: 1.248,84 m2c
Sobre rasante: 2.527,41 m2c	Bajo rasante: 1.248,84 m2c		
<b>Tipología Edificatoria</b>	Libre. Pudiendo considerar la edificación aislada o adosada a edificaciones existentes en la subzona.		
<b>Unidades edificatorias</b>	Sin limitación.		
<b>Perfil Edificatorio</b>	Se autoriza un perfil sobre rasante de II plantas, (PB+1)		
<b>Altura de la edificación</b>	Altura máxima de la edificación: 8 m.		
<b>Alineaciones y retiros</b>	Se ajustarán a lo establecido en el plano OR-02 Alineaciones y Rasantes, así como a lo establecido en el plano OR-04 Condiciones de la Edificación.		
<b>Ocupación</b>	Máxima: 73% de la superficie de la subzona, de acuerdo al área de movimiento de la edificación establecida en el plano OR-02 Alineaciones y Rasantes, así como a lo establecido en el plano OR-04 Condiciones de la Edificación.		
<b>Plantas y entreplantas</b>	Se autoriza la edificación de plantas altas y/o entreplantas interiores ajustándose a las determinaciones sobre perfil y aprovechamiento detalladas en la presente normativa. Tanto las plantas altas como las entreplantas computarán como superficie construida.		
<b>Vuelos y retranqueos</b>	La disposición de vuelos y retranqueos será libre. No obstante, se respetarán las alineaciones establecidas.		
<b>Plazas de aparcamiento</b>	No se exige reserva		
<p>En los cierres de las parcelas se admiten cierres de mampostería de piedra, hormigón, madera y/o vegetales hasta una altura máxima de 2,00 m Los cerramientos, no son obligatorios, y podrán alcanzar los 1,00 m opacos y hasta un límite de 2,00 m con verja permeable o elementos vegetales. Los proyectos de edificación, incluirán los cerramientos perimetrales de las parcelas, así como la urbanización básica del interior de las parcelas, no ocupado por la edificación, que deberá adaptarse básicamente a las rasantes de los espacios públicos exteriores</p>			
<b>Régimen general de Uso:</b>			
<b>Uso principal</b>	Servicios Públicos (Albergue de Temporeros)		
<b>Usos admisibles</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Otros usos de equipamiento</li> <li>• Los usos pormenorizados asociados al uso principal, tanto bajo</li> </ul>		

	<p>como sobre rasante.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vivienda. Exclusivamente como uso auxiliar de los de equipamiento (una vivienda).</li> <li>• Terciarios. En las modalidades compatibles y complementarias de los usos principales.</li> <li>• Garaje.</li> </ul>
Usos prohibidos	Todos los no autorizados de forma expresa.
Los espacios bajo rasante, no computables como parte del aprovechamiento edificatorio, serán de uso libre, siempre y cuando estén asociados al uso principal.	
Los espacios no edificables sobre rasante adscritos a parcelas de uso de equipamiento, podrán destinarse con carácter general a usos de accesos peatonales, aparcamiento y accesos a garajes, depósitos de combustibles de todo tipo, jardines, áreas de estancia, juego y expansión, pistas deportivas, y otras similares.	
<b>Condiciones generales:</b>	
Rótulos, toldos y marquesinas	<p>Su instalación será libre.</p> <p>No obstante, aquellos elementos de información que se utilicen en edificios públicos o que se sitúen adosados a cualquier paramento vertical de la vía pública deberán cumplir las siguientes condiciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Se ubicarán en lugares accesibles y fácilmente localizables. Por tanto, se situarán al nivel de los ojos y se posibilitará el acercamiento a los mismos.</li> <li>• Además de contener la información en bajo relieve, habrán de llevar impreso el mismo texto en sistema Braille.</li> <li>• La rotulación de estos indicadores será nítida, para lo cual es fundamental buscar un buen contraste cromático entre el fondo y los caracteres y la adecuada proporción de dicha rotulación.</li> </ul> <p>Estas condiciones generales aquí establecidas se ven ampliamente desarrolladas por el Decreto 68/2000 que regula las Normas Técnicas Sobre Condiciones De Accesibilidad de Los Entornos Urbanos, Espacios Públicos, Edificaciones y Sistemas de Información y Comunicación, el cual es de obligado cumplimiento, y se justificará en los correspondientes proyectos.</p>
Condiciones estéticas	<p>El acabado exterior de los edificios y de las instalaciones propias de estos, adoptarán un tratamiento compositivo y unos materiales adecuados que faciliten un buen mantenimiento y su correcta integración en el entorno ambiental.</p> <p>Para ello se tendrán en cuenta los siguientes aspectos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• El tratamiento compositivo y de materiales de fachadas y cubiertas de un edificio o conjunto edificado sobre una parcela deberá ser lo más unitario posible dentro de las posibilidades funcionales de cada uso.</li> <li>• Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias deberán ofrecer un nivel de acabado digno. Su tratamiento será con idéntico nivel de calidad que las edificaciones principales, debiendo integrarse con los mismos.</li> <li>• En los edificios ya construidos, para realizar obras de ampliación o modificación parcial de sus elementos arquitectónicos fundamentales (apertura de nuevos huecos, variación de cubiertas, etc...) y para acometer obras de mantenimiento o sustitución parcial de los materiales y acabados de las fachadas originales, se recomienda la consideración global del edificio en su conjunto en base al correspondiente Proyecto.</li> </ul>
<b>Régimen general de dominio:</b>	Titularidad pública

<b>Ordenanza Particular de la Subzona de Equipamiento Comunitario Servicios Públicos SP2</b>			
<b>Superficie</b>	307,16 m2s		
<b>Calificación Pormenorizada</b>	g10 Equipamiento Comunitario		
<b>Subzona</b>	Servicios Públicos      SP 2		
<b>Régimen general de edificación:</b>			
Edificabilidad	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">Sobre rasante: 439,24 m2c</td> <td style="width: 50%;">Bajo rasante: 282,24 m2c</td> </tr> </table> <p>Se consolidan las construcciones actuales, computando su edificabilidad en el total adjudicado a la subzona. Las edificaciones actuales podrán ser objeto de sustitución. La edificabilidad física bajo rasante no se considerará, a efectos del cómputo de la edificabilidad, según lo establecido en el artículo 3.2 de la Normativa del PGOU. La edificabilidad se podrá distribuir libremente entre las distintas edificaciones a realizar en la subzona.</p>	Sobre rasante: 439,24 m2c	Bajo rasante: 282,24 m2c
Sobre rasante: 439,24 m2c	Bajo rasante: 282,24 m2c		
Tipología Edificatoria	Libre. Pudiendo considerar la edificación aislada o adosada a edificaciones existentes en la subzona.		
Unidades edificatorias	Sin limitación.		
Perfil Edificatorio	Se autoriza un perfil sobre rasante de II plantas, (PB+1)		
Altura de la edificación	Altura máxima de la edificación: 8 m.		
Alineaciones y retiros	Se ajustarán a lo establecido en el plano OR-02 Alineaciones y Rasantes, así como a lo establecido en el plano OR-04 Condiciones de la Edificación.		
Ocupación	Máxima: 92% de la superficie de la subzona, de acuerdo al área de movimiento de la edificación establecida en el plano OR-02 Alineaciones y Rasantes, así como a lo establecido en el plano OR-04 Condiciones de la Edificación.		
Plantas y entreplantas	Se autoriza la edificación de plantas altas y/o entreplantas interiores ajustándose a las determinaciones sobre perfil y aprovechamiento detalladas en la presente normativa. Tanto las plantas altas como las entreplantas computarán como superficie construida.		
Vuelos y retranqueos	La disposición de vuelos y retranqueos será libre. No obstante, se respetarán las alineaciones establecidas.		
Plazas de aparcamiento	No se exige reserva		
No se admite cierre de parcela en la presente subzona, debiendo quedar el espacio no edificable de la parcela / subzona, abierto a la vía pública			
<b>Régimen general de Uso:</b>			
Uso principal	Servicios Públicos (Albergue de peregrinos)		
Usos admisibles	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Otros usos de equipamiento</li> <li>• Los usos pormenorizados asociados al uso principal, tanto bajo como sobre rasante.</li> <li>• Vivienda. Exclusivamente como uso auxiliar de los de equipamiento (una vivienda).</li> <li>• Terciarios. En las modalidades compatibles y complementarias de los usos principales.</li> <li>• Garaje.</li> </ul>		



Usos prohibidos	Todos los no autorizados de forma expresa.
Los espacios bajo rasante, no computables como parte del aprovechamiento edificatorio, serán de uso libre, siempre y cuando estén asociados al uso principal.	
Los espacios no edificables sobre rasante adscritos a parcelas de uso de equipamiento, podrán destinarse con carácter general a usos de accesos peatonales, aparcamiento y accesos a garajes, depósitos de combustibles de todo tipo, jardines, áreas de estancia, juego y expansión, pistas deportivas, y otras similares.	
<b>Condiciones generales:</b>	
Rótulos, toldos y marquesinas	<p>Su instalación será libre.</p> <p>No obstante, aquellos elementos de información que se utilicen en edificios públicos o que se sitúen adosados a cualquier paramento vertical de la vía pública deberán cumplir las siguientes condiciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Se ubicarán en lugares accesibles y fácilmente localizables. Por tanto, se situarán al nivel de los ojos y se posibilitará el acercamiento a los mismos.</li> <li>• Además de contener la información en bajo relieve, habrán de llevar impreso el mismo texto en sistema Braille.</li> <li>• La rotulación de estos indicadores será nítida, para lo cual es fundamental buscar un buen contraste cromático entre el fondo y los caracteres y la adecuada proporción de dicha rotulación.</li> </ul> <p>Estas condiciones generales aquí establecidas se ven ampliamente desarrolladas por el Decreto 68/2000 que regula las Normas Técnicas Sobre Condiciones De Accesibilidad de Los Entornos Urbanos, Espacios Públicos, Edificaciones y Sistemas de Información y Comunicación, el cual es de obligado cumplimiento, y se justificará en los correspondientes proyectos.</p>
Condiciones estéticas	<p>El acabado exterior de los edificios y de las instalaciones propias de estos, adoptarán un tratamiento compositivo y unos materiales adecuados que faciliten un buen mantenimiento y su correcta integración en el entorno ambiental.</p> <p>Para ello se tendrán en cuenta los siguientes aspectos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• El tratamiento compositivo y de materiales de fachadas y cubiertas de un edificio o conjunto edificado sobre una parcela deberá ser lo más unitario posible dentro de las posibilidades funcionales de cada uso.</li> <li>• Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias deberán ofrecer un nivel de acabado digno. Su tratamiento será con idéntico nivel de calidad que las edificaciones principales, debiendo integrarse con los mismos.</li> <li>• En los edificios ya construidos, para realizar obras de ampliación o modificación parcial de sus elementos arquitectónicos fundamentales (apertura de nuevos huecos, variación de cubiertas, etc...) y para acometer obras de mantenimiento o sustitución parcial de los materiales y acabados de las fachadas originales, se recomienda la consideración global del edificio en su conjunto en base al correspondiente Proyecto.</li> </ul>
<b>Régimen general de dominio:</b>	Titularidad pública

<b>Ordenanza Particular de la Subzona de Equipamiento Comunitario Institucional IN 1</b>			
<b>Superficie</b>	1.739,13 m2s		
<b>Calificación Pormenorizada</b>	g10 Equipamiento Comunitario		
<b>Subzona</b>	Institucional   IN 1		
<b>Régimen general de edificación:</b>			
<b>Edificabilidad</b>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">Sobre rasante: 2.991,30 m2c</td> <td style="width: 50%;">Bajo rasante: 1.267,82 m2c</td> </tr> </table> <p>Se consolidan las construcciones actuales, computando su edificabilidad en el total adjudicado a la subzona. Las edificaciones actuales podrán ser objeto de sustitución. La edificabilidad física bajo rasante no se considerará, a efectos del cómputo de la edificabilidad, según lo establecido en el artículo 3.2 de la Normativa del PGOU. La edificabilidad se podrá distribuir libremente entre las distintas edificaciones a realizar en la subzona.</p>	Sobre rasante: 2.991,30 m2c	Bajo rasante: 1.267,82 m2c
Sobre rasante: 2.991,30 m2c	Bajo rasante: 1.267,82 m2c		
<b>Tipología Edificatoria</b>	Libre. Pudiendo considerar la edificación aislada o adosada a edificaciones existentes en la subzona.		
<b>Unidades edificatorias</b>	Sin limitación.		
<b>Perfil Edificatorio</b>	Se autoriza un perfil sobre rasante de III plantas, (PB+2)		
<b>Altura de la edificación</b>	Altura máxima de la edificación: 11 m.		
<b>Alineaciones y retiros</b>	Se ajustarán a lo establecido en el plano OR-02 Alineaciones y Rasantes, así como a lo establecido en el plano OR-04 Condiciones de la Edificación.		
<b>Ocupación</b>	Máxima: 73% de la superficie de la subzona, de acuerdo al área de movimiento de la edificación establecida en el plano OR-02 Alineaciones y Rasantes, así como a lo establecido en el plano OR-04 Condiciones de la Edificación.		
<b>Plantas y entreplantas</b>	Se autoriza la edificación de plantas altas y/o entreplantas interiores ajustándose a las determinaciones sobre perfil y aprovechamiento detalladas en la presente normativa. Tanto las plantas altas como las entreplantas computarán como superficie construida.		
<b>Vuelos y retranqueos</b>	La disposición de vuelos y retranqueos será libre. No obstante, se respetarán las alineaciones establecidas.		
<b>Plazas de aparcamiento</b>	No se exige reserva		
<p>En los cierres de las parcelas se admiten cierres de mampostería de piedra, hormigón, madera y/o vegetales hasta una altura máxima de 2,00 m. Los cerramientos, no son obligatorios, y podrán alcanzar los 1,00 m opacos y hasta un límite de 2,00 m con verja permeable o elementos vegetales. Los proyectos de edificación, incluirán los cerramientos perimetrales de las parcelas, así como la urbanización básica del interior de las parcelas, no ocupado por la edificación, que deberá adaptarse básicamente a las rasantes de los espacios públicos exteriores. Debido al Uso de la subzona, y por condiciones de seguridad, los cierres perimetrales podrán adecuarse en altura y/o diseño a las necesidades de la actividad, previa justificación de las mismas.</p>			
<b>Régimen general de Uso:</b>			
<b>Uso principal</b>	Institucional (Comisaría de la Ertzaintza)		

Usos admisibles	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Otros usos de equipamiento</li> <li>• Los usos pormenorizados asociados al uso principal, tanto bajo como sobre rasante.</li> <li>• Vivienda. Exclusivamente como uso auxiliar de los de equipamiento (una vivienda).</li> <li>• Garaje.</li> </ul>
Usos prohibidos	Todos los no autorizados de forma expresa.
Los espacios bajo rasante, no computables como parte del aprovechamiento edificatorio, serán de uso libre, siempre y cuando estén asociados al uso principal.	
Los espacios no edificables sobre rasante adscritos a parcelas de uso de equipamiento, podrán destinarse con carácter general a usos de accesos peatonales, aparcamiento y accesos a garajes, depósitos de combustibles de todo tipo, jardines, áreas de estancia, y otras similares.	
<b>Condiciones generales:</b>	
Rótulos, toldos y marquesinas	<p>Su instalación será libre.</p> <p>No obstante, aquellos elementos de información que se utilicen en edificios públicos o que se sitúen adosados a cualquier paramento vertical de la vía pública deberán cumplir las siguientes condiciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Se ubicarán en lugares accesibles y fácilmente localizables. Por tanto, se situarán al nivel de los ojos y se posibilitará el acercamiento a los mismos.</li> <li>• Además de contener la información en bajo relieve, habrán de llevar impreso el mismo texto en sistema Braille.</li> <li>• La rotulación de estos indicadores será nítida, para lo cual es fundamental buscar un buen contraste cromático entre el fondo y los caracteres y la adecuada proporción de dicha rotulación.</li> </ul> <p>Estas condiciones generales aquí establecidas se ven ampliamente desarrolladas por el Decreto 68/2000 que regula las Normas Técnicas Sobre Condiciones De Accesibilidad de Los Entornos Urbanos, Espacios Públicos, Edificaciones y Sistemas de Información y Comunicación, el cual es de obligado cumplimiento, y se justificará en los correspondientes proyectos.</p>
Condiciones estéticas	<p>El acabado exterior de los edificios y de las instalaciones propias de estos, adoptarán un tratamiento compositivo y unos materiales adecuados que faciliten un buen mantenimiento y su correcta integración en el entorno ambiental.</p> <p>Para ello se tendrán en cuenta los siguientes aspectos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• El tratamiento compositivo y de materiales de fachadas y cubiertas de un edificio o conjunto edificado sobre una parcela deberá ser lo más unitario posible dentro de las posibilidades funcionales de cada uso.</li> <li>• Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias deberán ofrecer un nivel de acabado digno. Su tratamiento será con idéntico nivel de calidad que las edificaciones principales, debiendo integrarse con los mismos.</li> <li>• En los edificios ya construidos, para realizar obras de ampliación o modificación parcial de sus elementos arquitectónicos fundamentales (apertura de nuevos huecos, variación de cubiertas, etc...) y para acometer obras de mantenimiento o sustitución parcial de los materiales y acabados de las fachadas originales, se recomienda la consideración global del edificio en su conjunto en base al correspondiente Proyecto.</li> </ul>
<b>Régimen general de dominio:</b>	Titularidad pública

<b>Ordenanza Particular de la Subzona de Equipamiento Comunitario Sanitario S 1</b>			
<b>Superficie</b>	2.235,09 m2s		
<b>Calificación Pormenorizada</b>	g10 Equipamiento Comunitario		
<b>Subzona</b>	Sanitario S 1		
<b>Régimen general de edificación:</b>			
<b>Edificabilidad</b>	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;">Sobre rasante: 3.844,35 m2c</td> <td style="width: 50%;">Bajo rasante: 1.117,55 m2c</td> </tr> </table> <p>Se consolidan las construcciones actuales, computando su edificabilidad en el total adjudicado a la subzona. Las edificaciones actuales podrán ser objeto de sustitución. La edificabilidad física bajo rasante no se considerará, a efectos del cómputo de la edificabilidad, según lo establecido en el artículo 3.2 de la Normativa del PGOU. La edificabilidad se podrá distribuir libremente entre las distintas edificaciones a realizar en la subzona.</p>	Sobre rasante: 3.844,35 m2c	Bajo rasante: 1.117,55 m2c
Sobre rasante: 3.844,35 m2c	Bajo rasante: 1.117,55 m2c		
<b>Tipología Edificatoria</b>	Libre. Pudiendo considerar la edificación aislada o adosada a edificaciones existentes en la subzona.		
<b>Unidades edificatorias</b>	Sin limitación.		
<b>Perfil Edificatorio</b>	Se autoriza un perfil sobre rasante de III plantas, (PB+2)		
<b>Altura de la edificación</b>	Altura máxima de la edificación: 11 m.		
<b>Alineaciones y retiros</b>	Se ajustarán a lo establecido en el plano OR-02 Alineaciones y Rasantes, así como a lo establecido en el plano OR-04 Condiciones de la Edificación.		
<b>Ocupación</b>	Máxima: 100% de la superficie de la subzona, de acuerdo al área de movimiento de la edificación establecida en el plano OR-02 Alineaciones y Rasantes, así como a lo establecido en el plano OR-04 Condiciones de la Edificación.		
<b>Plantas y entreplantas</b>	Se autoriza la edificación de plantas altas y/o entreplantas interiores ajustándose a las determinaciones sobre perfil y aprovechamiento detalladas en la presente normativa. Tanto las plantas altas como las entreplantas computarán como superficie construida.		
<b>Vuelos y retranqueos</b>	La disposición de vuelos y retranqueos será libre. No obstante, se respetarán las alineaciones establecidas.		
<b>Plazas de aparcamiento</b>	No se exige reserva		
<p>En los cierres de las parcelas se admiten cierres de mampostería de piedra, hormigón, madera y/o vegetales hasta una altura máxima de 2,00 m. Los cerramientos, no son obligatorios, y podrán alcanzar los 1,00 m opacos y hasta un límite de 2,00 m con verja permeable o elementos vegetales. Los proyectos de edificación, incluirán los cerramientos perimetrales de las parcelas, así como la urbanización básica del interior de las parcelas, no ocupado por la edificación, que deberá adaptarse básicamente a las rasantes de los espacios públicos exteriores.</p>			
<b>Régimen general de Uso:</b>			
<b>Uso principal</b>	Sanitario (Centro de salud de Agurain)		
<b>Usos admisibles</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Otros usos de equipamiento</li> <li>• Los usos pormenorizados asociados al uso principal, tanto bajo</li> </ul>		

	<p>como sobre rasante.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vivienda. Exclusivamente como uso auxiliar de los de equipamiento (una vivienda).</li> <li>• Terciarios. En las modalidades compatibles y complementarias de los usos principales.</li> <li>• Garaje.</li> </ul>
Usos prohibidos	Todos los no autorizados de forma expresa.
Los espacios bajo rasante, no computables como parte del aprovechamiento edificatorio, serán de uso libre, siempre y cuando estén asociados al uso principal.	
Los espacios no edificables sobre rasante adscritos a parcelas de uso de equipamiento, podrán destinarse con carácter general a usos de accesos peatonales, aparcamiento y accesos a garajes, depósitos de combustibles de todo tipo, jardines, áreas de estancia, y otras similares.	
<b>Condiciones generales:</b>	
Rótulos, toldos y marquesinas	<p>Su instalación será libre.</p> <p>No obstante, aquellos elementos de información que se utilicen en edificios públicos o que se sitúen adosados a cualquier paramento vertical de la vía pública deberán cumplir las siguientes condiciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Se ubicarán en lugares accesibles y fácilmente localizables. Por tanto, se situarán al nivel de los ojos y se posibilitará el acercamiento a los mismos.</li> <li>• Además de contener la información en bajo relieve, habrán de llevar impreso el mismo texto en sistema Braille.</li> <li>• La rotulación de estos indicadores será nítida, para lo cual es fundamental buscar un buen contraste cromático entre el fondo y los caracteres y la adecuada proporción de dicha rotulación.</li> </ul> <p>Estas condiciones generales aquí establecidas se ven ampliamente desarrolladas por el Decreto 68/2000 que regula las Normas Técnicas Sobre Condiciones De Accesibilidad de Los Entornos Urbanos, Espacios Públicos, Edificaciones y Sistemas de Información y Comunicación, el cual es de obligado cumplimiento, y se justificará en los correspondientes proyectos.</p>
Condiciones estéticas	<p>El acabado exterior de los edificios y de las instalaciones propias de estos, adoptarán un tratamiento compositivo y unos materiales adecuados que faciliten un buen mantenimiento y su correcta integración en el entorno ambiental.</p> <p>Para ello se tendrán en cuenta los siguientes aspectos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• El tratamiento compositivo y de materiales de fachadas y cubiertas de un edificio o conjunto edificado sobre una parcela deberá ser lo más unitario posible dentro de las posibilidades funcionales de cada uso.</li> <li>• Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias deberán ofrecer un nivel de acabado digno. Su tratamiento será con idéntico nivel de calidad que las edificaciones principales, debiendo integrarse con los mismos.</li> <li>• En los edificios ya construidos, para realizar obras de ampliación o modificación parcial de sus elementos arquitectónicos fundamentales (apertura de nuevos huecos, variación de cubiertas, etc...) y para acometer obras de mantenimiento o sustitución parcial de los materiales y acabados de las fachadas originales, se recomienda la consideración global del edificio en su conjunto en base al correspondiente Proyecto.</li> </ul>
<b>Régimen general de dominio:</b>	Titularidad pública

<b>Ordenanza Particular de la Subzona de Equipamiento Comunitario Educativo Docente E1</b>			
<b>Superficie</b>	6.791,66 m2s		
<b>Calificación Pormenorizada</b>	g10 Equipamiento Comunitario		
<b>Subzona</b>	Educativo Docente      E 1		
<b>Régimen general de edificación:</b>			
<b>Edificabilidad</b>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">Sobre rasante: 11.681,66 m2c</td> <td style="width: 50%;">Bajo rasante: 3.179,55 m2c</td> </tr> </table> <p>Se consolidan las construcciones actuales, computando su edificabilidad en el total adjudicado a la subzona. Las edificaciones actuales podrán ser objeto de sustitución. La edificabilidad física bajo rasante no se considerará, a efectos del cómputo de la edificabilidad, según lo establecido en el artículo 3.2 de la Normativa del PGOU. La edificabilidad se podrá distribuir libremente entre las distintas edificaciones a realizar en la subzona.</p>	Sobre rasante: 11.681,66 m2c	Bajo rasante: 3.179,55 m2c
Sobre rasante: 11.681,66 m2c	Bajo rasante: 3.179,55 m2c		
<b>Tipología Edificatoria</b>	Libre. Pudiendo considerar la edificación aislada o adosada a edificaciones existentes en la subzona.		
<b>Unidades edificatorias</b>	Sin limitación.		
<b>Perfil Edificatorio</b>	Se autoriza un perfil sobre rasante de IV plantas, (PB+3)		
<b>Altura de la edificación</b>	Altura máxima de la edificación: 15 m.		
<b>Alineaciones y retiros</b>	Se ajustarán a lo establecido en el plano OR-02 Alineaciones y Rasantes, así como a lo establecido en el plano OR-04 Condiciones de la Edificación.		
<b>Ocupación</b>	Máxima: 94% de la superficie de la subzona, de acuerdo al área de movimiento de la edificación establecida en el plano OR-02 Alineaciones y Rasantes, así como a lo establecido en el plano OR-04 Condiciones de la Edificación.		
<b>Plantas y entreplantas</b>	Se autoriza la edificación de plantas altas y/o entreplantas interiores ajustándose a las determinaciones sobre perfil y aprovechamiento detalladas en la presente normativa. Tanto las plantas altas como las entreplantas computarán como superficie construida.		
<b>Vuelos y retranqueos</b>	La disposición de vuelos y retranqueos será libre. No obstante, se respetarán las alineaciones establecidas		
<b>Plazas de aparcamiento</b>	No se exige reserva		
<p>En los cierres de las parcelas se admiten cierres de mampostería de piedra, hormigón, madera y/o vegetales hasta una altura máxima de 2,00 m  Los cerramientos, no son obligatorios, y podrán alcanzar los 1,00 m opacos y hasta un límite de 2,00 m con verja permeable o elementos vegetales.  Los proyectos de edificación, incluirán los cerramientos perimetrales de las parcelas, así como la urbanización básica del interior de las parcelas, no ocupado por la edificación, que deberá adaptarse básicamente a las rasantes de los espacios públicos exteriores</p>			
<b>Régimen general de Uso:</b>			
<b>Uso principal</b>	Equipamiento Educativo - Docente		
<b>Usos admisibles</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Otros usos de equipamiento</li> <li>• Los usos pormenorizados asociados al uso principal, tanto bajo</li> </ul>		

	<p>como sobre rasante.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vivienda. Exclusivamente como uso auxiliar de los de equipamiento (una vivienda).</li> <li>• Terciarios. En las modalidades compatibles y complementarias de los usos principales.</li> <li>• Garaje.</li> </ul>
Usos prohibidos	Todos los no autorizados de forma expresa.
Los espacios bajo rasante, no computables como parte del aprovechamiento edificatorio, serán de uso libre, siempre y cuando estén asociados al uso principal.	
Los espacios no edificables sobre rasante adscritos a parcelas de uso de equipamiento, podrán destinarse con carácter general a usos de accesos peatonales, aparcamiento y accesos a garajes, depósitos de combustibles de todo tipo, jardines, áreas de estancia, juego y expansión, pistas deportivas, y otras similares.	
<b>Condiciones generales:</b>	
Rótulos, toldos y marquesinas	<p>Su instalación será libre.</p> <p>No obstante, aquellos elementos de información que se utilicen en edificios públicos o que se sitúen adosados a cualquier paramento vertical de la vía pública deberán cumplir las siguientes condiciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Se ubicarán en lugares accesibles y fácilmente localizables. Por tanto, se situarán al nivel de los ojos y se posibilitará el acercamiento a los mismos.</li> <li>• Además de contener la información en bajo relieve, habrán de llevar impreso el mismo texto en sistema Braille.</li> <li>• La rotulación de estos indicadores será nítida, para lo cual es fundamental buscar un buen contraste cromático entre el fondo y los caracteres y la adecuada proporción de dicha rotulación.</li> </ul> <p>Estas condiciones generales aquí establecidas se ven ampliamente desarrolladas por el Decreto 68/2000 que regula las Normas Técnicas Sobre Condiciones De Accesibilidad de Los Entornos Urbanos, Espacios Públicos, Edificaciones y Sistemas de Información y Comunicación, el cual es de obligado cumplimiento, y se justificará en los correspondientes proyectos.</p>
Condiciones estéticas	<p>El acabado exterior de los edificios y de las instalaciones propias de estos, adoptarán un tratamiento compositivo y unos materiales adecuados que faciliten un buen mantenimiento y su correcta integración en el entorno ambiental.</p> <p>Para ello se tendrán en cuenta los siguientes aspectos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• El tratamiento compositivo y de materiales de fachadas y cubiertas de un edificio o conjunto edificado sobre una parcela deberá ser lo más unitario posible dentro de las posibilidades funcionales de cada uso.</li> <li>• Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias deberán ofrecer un nivel de acabado digno. Su tratamiento será con idéntico nivel de calidad que las edificaciones principales, debiendo integrarse con los mismos.</li> <li>• En los edificios ya construidos, para realizar obras de ampliación o modificación parcial de sus elementos arquitectónicos fundamentales (apertura de nuevos huecos, variación de cubiertas, etc...) y para acometer obras de mantenimiento o sustitución parcial de los materiales y acabados de las fachadas originales, se recomienda la consideración global del edificio en su conjunto en base al correspondiente Proyecto.</li> </ul>
<b>Régimen general de dominio:</b>	Titularidad pública.

<b>Ordenanza Particular de la Subzona de Equipamiento Comunitario Educativo Docente E2</b>			
<b>Superficie</b>	12.015,98 m2s		
<b>Calificación Pormenorizada</b>	g10 Equipamiento Comunitario		
<b>Subzona</b>	Educativo Docente   E 2		
<b>Régimen general de edificación:</b>			
<b>Edificabilidad</b>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">Sobre rasante: 20.667,49 m2c</td> <td style="width: 50%;">Bajo rasante: 5.680,35 m2c</td> </tr> </table> <p>Se consolidan las construcciones actuales, computando su edificabilidad en el total adjudicado a la subzona. Las edificaciones actuales podrán ser objeto de sustitución. La edificabilidad física bajo rasante no se considerará, a efectos del cómputo de la edificabilidad, según lo establecido en el artículo 3.2 de la Normativa del PGOU. La edificabilidad se podrá distribuir libremente entre las distintas edificaciones a realizar en la subzona.</p>	Sobre rasante: 20.667,49 m2c	Bajo rasante: 5.680,35 m2c
Sobre rasante: 20.667,49 m2c	Bajo rasante: 5.680,35 m2c		
<b>Tipología Edificatoria</b>	Libre. Pudiendo considerar la edificación aislada o adosada a edificaciones existentes en la subzona.		
<b>Unidades edificatorias</b>	Sin limitación.		
<b>Perfil Edificatorio</b>	Se autoriza un perfil sobre rasante de IV plantas, (PB+3)		
<b>Altura de la edificación</b>	Altura máxima de la edificación: 15 m.		
<b>Alineaciones y retiros</b>	Se ajustarán a lo establecido en el plano OR-02 Alineaciones y Rasantes, así como a lo establecido en el plano OR-04 Condiciones de la Edificación.		
<b>Ocupación</b>	Máxima: 95% de la superficie de la subzona, de acuerdo al área de movimiento de la edificación establecida en el plano OR-02 Alineaciones y Rasantes, así como a lo establecido en el plano OR-04 Condiciones de la Edificación.		
<b>Plantas y entreplantas</b>	Se autoriza la edificación de plantas altas y/o entreplantas interiores ajustándose a las determinaciones sobre perfil y aprovechamiento detalladas en la presente normativa. Tanto las plantas altas como las entreplantas computarán como superficie construida.		
<b>Vuelos y retranqueos</b>	La disposición de vuelos y retranqueos será libre. No obstante, se respetarán las alineaciones establecidas		
<b>Plazas de aparcamiento</b>	No se exige reserva		
<p>En los cierres de las parcelas se admiten cierres de mampostería de piedra, hormigón, madera y/o vegetales hasta una altura máxima de 2,00 m  Los cerramientos, no son obligatorios, y podrán alcanzar los 1,00 m opacos y hasta un límite de 2,00 m con verja permeable o elementos vegetales.  Los proyectos de edificación, incluirán los cerramientos perimetrales de las parcelas, así como la urbanización básica del interior de las parcelas, no ocupado por la edificación, que deberá adaptarse básicamente a las rasantes de los espacios públicos exteriores</p>			
<b>Régimen general de Uso:</b>			
<b>Uso principal</b>	Equipamiento Educativo - Docente		
<b>Usos admisibles</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Otros usos de equipamiento</li> <li>• Los usos pormenorizados asociados al uso principal, tanto bajo</li> </ul>		



	<p>como sobre rasante.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vivienda. Exclusivamente como uso auxiliar de los de equipamiento (una vivienda).</li> <li>• Terciarios. En las modalidades compatibles y complementarias de los usos principales.</li> <li>• Garaje.</li> </ul>
Usos prohibidos	Todos los no autorizados de forma expresa.
Los espacios bajo rasante, no computables como parte del aprovechamiento edificatorio, serán de uso libre, siempre y cuando estén asociados al uso principal.	
Los espacios no edificables sobre rasante adscritos a parcelas de uso de equipamiento, podrán destinarse con carácter general a usos de accesos peatonales, aparcamiento y accesos a garajes, depósitos de combustibles de todo tipo, jardines, áreas de estancia, juego y expansión, pistas deportivas, y otras similares.	
<b>Condiciones generales:</b>	
Rótulos, toldos y marquesinas	<p>Su instalación será libre.</p> <p>No obstante, aquellos elementos de información que se utilicen en edificios públicos o que se sitúen adosados a cualquier paramento vertical de la vía pública deberán cumplir las siguientes condiciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Se ubicarán en lugares accesibles y fácilmente localizables. Por tanto, se situarán al nivel de los ojos y se posibilitará el acercamiento a los mismos.</li> <li>• Además de contener la información en bajo relieve, habrán de llevar impreso el mismo texto en sistema Braille.</li> <li>• La rotulación de estos indicadores será nítida, para lo cual es fundamental buscar un buen contraste cromático entre el fondo y los caracteres y la adecuada proporción de dicha rotulación.</li> </ul> <p>Estas condiciones generales aquí establecidas se ven ampliamente desarrolladas por el Decreto 68/2000 que regula las Normas Técnicas Sobre Condiciones De Accesibilidad de Los Entornos Urbanos, Espacios Públicos, Edificaciones y Sistemas de Información y Comunicación, el cual es de obligado cumplimiento, y se justificará en los correspondientes proyectos.</p>
Condiciones estéticas	<p>El acabado exterior de los edificios y de las instalaciones propias de estos, adoptarán un tratamiento compositivo y unos materiales adecuados que faciliten un buen mantenimiento y su correcta integración en el entorno ambiental.</p> <p>Para ello se tendrán en cuenta los siguientes aspectos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• El tratamiento compositivo y de materiales de fachadas y cubiertas de un edificio o conjunto edificado sobre una parcela deberá ser lo más unitario posible dentro de las posibilidades funcionales de cada uso.</li> <li>• Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias deberán ofrecer un nivel de acabado digno. Su tratamiento será con idéntico nivel de calidad que las edificaciones principales, debiendo integrarse con los mismos.</li> <li>• En los edificios ya construidos, para realizar obras de ampliación o modificación parcial de sus elementos arquitectónicos fundamentales (apertura de nuevos huecos, variación de cubiertas, etc...) y para acometer obras de mantenimiento o sustitución parcial de los materiales y acabados de las fachadas originales, se recomienda la consideración global del edificio en su conjunto en base al correspondiente Proyecto.</li> </ul>
<b>Régimen general de dominio:</b>	Titularidad pública.

<b>Ordenanza Particular de la Subzona de Equipamiento Comunitario Equipamiento Genérico GN 1</b>			
<b>Superficie</b>	2.029,31 m2s		
<b>Calificación Pormenorizada</b>	g10 Equipamiento Comunitario		
<b>Subzona</b>	Equipamiento Genérico      GN 1		
<b>Régimen general de edificación:</b>			
<b>Edificabilidad</b>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">Sobre rasante: 3.490,41 m2c</td> <td style="width: 50%;">Bajo rasante: 1.587,83 m2c</td> </tr> </table> <p>Se consolidan las construcciones actuales, computando su edificabilidad en el total adjudicado a la subzona. Las edificaciones actuales podrán ser objeto de sustitución. La edificabilidad física bajo rasante no se considerará, a efectos del cómputo de la edificabilidad, según lo establecido en el artículo 3.2 de la Normativa del PGOU. La edificabilidad se podrá distribuir libremente entre las distintas edificaciones a realizar en la subzona.</p>	Sobre rasante: 3.490,41 m2c	Bajo rasante: 1.587,83 m2c
Sobre rasante: 3.490,41 m2c	Bajo rasante: 1.587,83 m2c		
<b>Tipología Edificatoria</b>	Libre. Pudiendo considerar la edificación aislada o adosada a edificaciones existentes en la subzona.		
<b>Unidades edificatorias</b>	Sin limitación.		
<b>Perfil Edificatorio</b>	Se autoriza un perfil sobre rasante de III plantas, (PB+2)		
<b>Altura de la edificación</b>	Altura máxima de la edificación: 11 m.		
<b>Alineaciones y retiros</b>	Se ajustarán a lo establecido en el plano OR-02 Alineaciones y Rasantes, así como a lo establecido en el plano OR-04 Condiciones de la Edificación.		
<b>Ocupación</b>	Máxima: 78% de la superficie de la subzona, de acuerdo al área de movimiento de la edificación establecida en el plano OR-02 Alineaciones y Rasantes, así como a lo establecido en el plano OR-04 Condiciones de la Edificación.		
<b>Plantas y entreplantas</b>	Se autoriza la edificación de plantas altas y/o entreplantas interiores ajustándose a las determinaciones sobre perfil y aprovechamiento detalladas en la presente normativa. Tanto las plantas altas como las entreplantas computarán como superficie construida.		
<b>Vuelos y retranqueos</b>	La disposición de vuelos y retranqueos será libre. No obstante, se respetarán las alineaciones establecidas		
<b>Plazas de aparcamiento</b>	No se exige reserva		
<p>En los cierres de las parcelas se admiten cierres de mampostería de piedra, hormigón, madera y/o vegetales hasta una altura máxima de 2,00 m Los cerramientos, no son obligatorios, y podrán alcanzar los 1,00 m opacos y hasta un límite de 2,00 m con verja permeable o elementos vegetales. Los proyectos de edificación, incluirán los cerramientos perimetrales de las parcelas, así como la urbanización básica del interior de las parcelas, no ocupado por la edificación, que deberá adaptarse básicamente a las rasantes de los espacios públicos exteriores</p>			
<b>Régimen general de Uso:</b>			
<b>Uso principal</b>	Equipamiento Genérico El uso de equipamiento genérico se ha establecido para dar respuesta a las áreas vacantes, y para las que actualmente, no se dispone de un uso concreto, disponiendo la categoría de Equipamiento Genérico, de		

	forma, que a futuro, y en función de las necesidades del Ayuntamiento, se pueda concretar el uso de equipamiento a desarrollar en cada una de áreas así calificadas, pudiendo corresponder a cualquiera de los usos incluidos como Equipamiento Comunitario en el Plan General.
Usos admisibles	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cualquier uso de equipamiento</li> <li>• Los usos pormenorizados asociados al uso principal, tanto bajo como sobre rasante.</li> <li>• Vivienda. Exclusivamente como uso auxiliar de los de equipamiento (una vivienda).</li> <li>• Terciarios. En las modalidades compatibles y complementarias de los usos principales.</li> <li>• Garaje.</li> </ul>
Usos prohibidos	Todos los no autorizados de forma expresa.
Los espacios bajo rasante, no computables como parte del aprovechamiento edificatorio, serán de uso libre, siempre y cuando estén asociados al uso principal.	
Los espacios no edificables sobre rasante adscritos a parcelas de uso de equipamiento, podrán destinarse con carácter general a usos de accesos peatonales, aparcamiento y accesos a garajes, depósitos de combustibles de todo tipo, jardines, áreas de estancia, juego y expansión, pistas deportivas, y otras similares.	
<b>Condiciones generales:</b>	
Rótulos, toldos y marquesinas	<p>Su instalación será libre.</p> <p>No obstante, aquellos elementos de información que se utilicen en edificios públicos o que se sitúen adosados a cualquier paramento vertical de la vía pública deberán cumplir las siguientes condiciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Se ubicarán en lugares accesibles y fácilmente localizables. Por tanto, se situarán al nivel de los ojos y se posibilitará el acercamiento a los mismos.</li> <li>• Además de contener la información en bajo relieve, habrán de llevar impreso el mismo texto en sistema Braille.</li> <li>• La rotulación de estos indicadores será nítida, para lo cual es fundamental buscar un buen contraste cromático entre el fondo y los caracteres y la adecuada proporción de dicha rotulación.</li> </ul> <p>Estas condiciones generales aquí establecidas se ven ampliamente desarrolladas por el Decreto 68/2000 que regula las Normas Técnicas Sobre Condiciones De Accesibilidad de Los Entornos Urbanos, Espacios Públicos, Edificaciones y Sistemas de Información y Comunicación, el cual es de obligado cumplimiento, y se justificará en los correspondientes proyectos.</p>
Condiciones estéticas	<p>El acabado exterior de los edificios y de las instalaciones propias de estos, adoptarán un tratamiento compositivo y unos materiales adecuados que faciliten un buen mantenimiento y su correcta integración en el entorno ambiental.</p> <p>Para ello se tendrán en cuenta los siguientes aspectos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• El tratamiento compositivo y de materiales de fachadas y cubiertas de un edificio o conjunto edificado sobre una parcela deberá ser lo más unitario posible dentro de las posibilidades funcionales de cada uso.</li> <li>• Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias deberán ofrecer un nivel de acabado digno. Su tratamiento será con idéntico nivel de calidad que las edificaciones principales, debiendo integrarse con los mismos.</li> <li>• En los edificios ya construidos, para realizar obras de ampliación o modificación parcial de sus elementos arquitectónicos fundamentales (apertura de nuevos huecos, variación de</li> </ul>

	<p>cubiertas, etc...) y para acometer obras de mantenimiento o sustitución parcial de los materiales y acabados de las fachadas originales, se recomienda la consideración global del edificio en su conjunto en base al correspondiente Proyecto.</p>
<b>Régimen general de dominio:</b>	<p>La subzona está calificada como sistema general de Equipamiento comunitario de titularidad y uso público. En lo que se refiere a la obtención de las parcelas de titularidad privada existentes en el ámbito, destinadas a sistema general de equipamiento comunitario, se atenderá a lo establecido en la Ley 2/2006 de 30 de junio de Suelo y Urbanismo del País Vasco.</p>

<b>Ordenanza Particular de la Subzona de Equipamiento Comunitario Equipamiento Genérico GN 2</b>			
<b>Superficie</b>	774,08 m2s		
<b>Calificación Pormenorizada</b>	g10 Equipamiento Comunitario		
<b>Subzona</b>	Equipamiento Genérico      GN 2		
<b>Régimen general de edificación:</b>			
<b>Edificabilidad</b>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">Sobre rasante: 1.331,42 m2c</td> <td style="width: 50%;">Bajo rasante: 742,65 m2c</td> </tr> </table> <p>Se consolidan las construcciones actuales, computando su edificabilidad en el total adjudicado a la subzona. Las edificaciones actuales podrán ser objeto de sustitución. La edificabilidad física bajo rasante no se considerará, a efectos del cómputo de la edificabilidad, según lo establecido en el artículo 3.2 de la Normativa del PGOU. La edificabilidad se podrá distribuir libremente entre las distintas edificaciones a realizar en la subzona.</p>	Sobre rasante: 1.331,42 m2c	Bajo rasante: 742,65 m2c
Sobre rasante: 1.331,42 m2c	Bajo rasante: 742,65 m2c		
<b>Tipología Edificatoria</b>	Libre. Pudiendo considerar la edificación aislada o adosada a edificaciones existentes en la subzona.		
<b>Unidades edificatorias</b>	Sin limitación.		
<b>Perfil Edificatorio</b>	Se autoriza un perfil sobre rasante de II plantas, (PB+1)		
<b>Altura de la edificación</b>	Altura máxima de la edificación: 8 m.		
<b>Alineaciones y retiros</b>	Se ajustarán a lo establecido en el plano OR-02 Alineaciones y Rasantes, así como a lo establecido en el plano OR-04 Condiciones de la Edificación.		
<b>Ocupación</b>	Máxima: 96% de la superficie de la subzona, de acuerdo al área de movimiento de la edificación establecida en el plano OR-02 Alineaciones y Rasantes, así como a lo establecido en el plano OR-04 Condiciones de la Edificación.		
<b>Plantas y entreplantas</b>	Se autoriza la edificación de plantas altas y/o entreplantas interiores ajustándose a las determinaciones sobre perfil y aprovechamiento detalladas en la presente normativa. Tanto las plantas altas como las entreplantas computarán como superficie construida.		
<b>Vuelos y retranqueos</b>	La disposición de vuelos y retranqueos será libre. No obstante, se respetarán las alineaciones establecidas		
<b>Plazas de aparcamiento</b>	No se exige reserva		
<p>En los cierres de las parcelas se admiten cierres de mampostería de piedra, hormigón, madera y/o vegetales hasta una altura máxima de 2,00 m Los cerramientos, no son obligatorios, y podrán alcanzar los 1,00 m opacos y hasta un límite de 2,00 m con verja permeable o elementos vegetales. Los proyectos de edificación, incluirán los cerramientos perimetrales de las parcelas, así como la urbanización básica del interior de las parcelas, no ocupado por la edificación, que deberá adaptarse básicamente a las rasantes de los espacios públicos exteriores</p>			
<b>Régimen general de Uso:</b>			
<b>Uso principal</b>	Equipamiento Genérico El uso de equipamiento genérico se ha establecido para dar respuesta a las áreas vacantes, y para las que actualmente, no se dispone de un uso concreto, disponiendo la categoría de Equipamiento Genérico, de		

	forma, que a futuro, y en función de las necesidades del Ayuntamiento, se pueda concretar el uso de equipamiento a desarrollar en cada una de áreas así calificadas, pudiendo corresponder a cualquiera de los usos incluidos como Equipamiento Comunitario en el Plan General.
Usos admisibles	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cualquier uso de equipamiento</li> <li>• Los usos pormenorizados asociados al uso principal, tanto bajo como sobre rasante.</li> <li>• Vivienda. Exclusivamente como uso auxiliar de los de equipamiento (una vivienda).</li> <li>• Terciarios. En las modalidades compatibles y complementarias de los usos principales.</li> <li>• Garaje.</li> </ul>
Usos prohibidos	Todos los no autorizados de forma expresa.
Los espacios bajo rasante, no computables como parte del aprovechamiento edificatorio, serán de uso libre, siempre y cuando estén asociados al uso principal.	
Los espacios no edificables sobre rasante adscritos a parcelas de uso de equipamiento, podrán destinarse con carácter general a usos de accesos peatonales, aparcamiento y accesos a garajes, depósitos de combustibles de todo tipo, jardines, áreas de estancia, juego y expansión, pistas deportivas, y otras similares.	
<b>Condiciones generales:</b>	
Rótulos, toldos y marquesinas	<p>Su instalación será libre.</p> <p>No obstante, aquellos elementos de información que se utilicen en edificios públicos o que se sitúen adosados a cualquier paramento vertical de la vía pública deberán cumplir las siguientes condiciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Se ubicarán en lugares accesibles y fácilmente localizables. Por tanto, se situarán al nivel de los ojos y se posibilitará el acercamiento a los mismos.</li> <li>• Además de contener la información en bajo relieve, habrán de llevar impreso el mismo texto en sistema Braille.</li> <li>• La rotulación de estos indicadores será nítida, para lo cual es fundamental buscar un buen contraste cromático entre el fondo y los caracteres y la adecuada proporción de dicha rotulación.</li> </ul> <p>Estas condiciones generales aquí establecidas se ven ampliamente desarrolladas por el Decreto 68/2000 que regula las Normas Técnicas Sobre Condiciones De Accesibilidad de Los Entornos Urbanos, Espacios Públicos, Edificaciones y Sistemas de Información y Comunicación, el cual es de obligado cumplimiento, y se justificará en los correspondientes proyectos.</p>
Condiciones estéticas	<p>El acabado exterior de los edificios y de las instalaciones propias de estos, adoptarán un tratamiento compositivo y unos materiales adecuados que faciliten un buen mantenimiento y su correcta integración en el entorno ambiental.</p> <p>Para ello se tendrán en cuenta los siguientes aspectos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• El tratamiento compositivo y de materiales de fachadas y cubiertas de un edificio o conjunto edificado sobre una parcela deberá ser lo más unitario posible dentro de las posibilidades funcionales de cada uso.</li> <li>• Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias deberán ofrecer un nivel de acabado digno. Su tratamiento será con idéntico nivel de calidad que las edificaciones principales, debiendo integrarse con los mismos.</li> <li>• En los edificios ya construidos, para realizar obras de ampliación o modificación parcial de sus elementos arquitectónicos fundamentales (apertura de nuevos huecos, variación de</li> </ul>

	cubiertas, etc...) y para acometer obras de mantenimiento o sustitución parcial de los materiales y acabados de las fachadas originales, se recomienda la consideración global del edificio en su conjunto en base al correspondiente Proyecto.
<b>Régimen general de dominio:</b>	La subzona está calificada como sistema general de Equipamiento comunitario de titularidad y uso público. En lo que se refiere a la obtención de las parcelas de titularidad privada existentes en el ámbito, destinadas a sistema general de equipamiento comunitario, se atenderá a lo establecido en la Ley 2/2006 de 30 de junio de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

### Artº 32 Ordenanzas Relativas a las Sub-Zonas del Sistema Edificado de Uso y dominio Privado

<b>Ordenanza Particular de la Subzona de Terciaria Terciario Educativo TE1</b>	
<b>Superficie</b>	3.194,88 m2s
<b>Calificación Pormenorizada</b>	c10 Terciario
<b>Subzona</b>	Terciario Educativo Docente TE 1
<b>Régimen general de edificación:</b>	
<b>Edificabilidad</b>	Sobre rasante: 5.495,19 m2c      Bajo rasante: 1.355,52 m2c Se consolidan las construcciones actuales, computando su edificabilidad en el total adjudicado a la subzona. Las edificaciones actuales podrán ser objeto de sustitución. La edificabilidad física bajo rasante no se considerará, a efectos del cómputo de la edificabilidad, según lo establecido en el artículo 3.2 de la Normativa del PGOU. La edificabilidad se podrá distribuir libremente entre las distintas edificaciones a realizar en la subzona.
<b>Tipología Edificatoria</b>	Libre. Pudiendo considerar la edificación aislada o adosada a edificaciones existentes en la subzona.
<b>Unidades edificatorias</b>	Sin limitación.
<b>Perfil Edificatorio</b>	Se autoriza un perfil sobre rasante de IV plantas, (PB+3)
<b>Altura de la edificación</b>	Altura máxima de la edificación: 15 m.
<b>Alineaciones y retiros</b>	Se ajustarán a lo establecido en el plano OR-02 Alineaciones y Rasantes, así como a lo establecido en el plano OR-04 Condiciones de la Edificación.
<b>Ocupación</b>	Máxima: 85% de la superficie de la subzona, de acuerdo al área de movimiento de la edificación establecida en el plano OR-02 Alineaciones y Rasantes, así como a lo establecido en el plano OR-04 Condiciones de la Edificación.
<b>Plantas y entreplantas</b>	Se autoriza la edificación de plantas altas y/o entreplantas interiores ajustándose a las determinaciones sobre perfil y aprovechamiento detalladas en la presente normativa. Tanto las plantas altas como las entreplantas computarán como superficie construida.
<b>Vuelos y retranqueos</b>	La disposición de vuelos y retranqueos será libre. No obstante, se respetarán las alineaciones establecidas

Plazas de aparcamiento	No se exige reserva
<p>En los cierres de las parcelas se admiten cierres de mampostería de piedra, hormigón, madera y/o vegetales hasta una altura máxima de 2,00 m          Los cerramientos, no son obligatorios, y podrán alcanzar los 1,00 m opacos y hasta un límite de 2,00 m con verja permeable o elementos vegetales.          Los proyectos de edificación, incluirán los cerramientos perimetrales de las parcelas, así como la urbanización básica del interior de las parcelas, no ocupado por la edificación, que deberá adaptarse básicamente a las rasantes de los espacios públicos exteriores</p>	
<b>Régimen general de Uso:</b>	
Uso principal	Terciario. Educativo - Docente
Usos admisibles	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Equipamiento comunitario. En las modalidades compatibles con los usos terciarios.</li> <li>• Los usos pormenorizados asociados al uso principal, tanto bajo como sobre rasante.</li> <li>• Vivienda. Exclusivamente como uso auxiliar de la actividad terciaria existente en la parcela, a la que estará registralmente vinculada, con un máximo de una vivienda por parcela.</li> <li>• Garaje.</li> </ul>
Usos prohibidos	Todos los no autorizados de forma expresa.
<p>Los espacios bajo rasante, no computables como parte del aprovechamiento edificatorio, serán de uso libre, siempre y cuando estén asociados al uso educativo.</p> <p>Los espacios no edificables sobre rasante adscritos a parcelas de uso terciario, podrán destinarse con carácter general a usos de accesos peatonales, aparcamiento y accesos a garajes, depósitos de combustibles de todo tipo, jardines, áreas de estancia, juego y expansión, pistas deportivas, y otras similares.</p>	
<b>Condiciones generales:</b>	
Rótulos, toldos y marquesinas	<p>Su instalación será libre.          No obstante, aquellos elementos de información que se utilicen en edificios públicos o que se sitúen adosados a cualquier paramento vertical de la vía pública deberán cumplir las siguientes condiciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Se ubicarán en lugares accesibles y fácilmente localizables. Por tanto, se situarán al nivel de los ojos y se posibilitará el acercamiento a los mismos.</li> <li>• Además de contener la información en bajo relieve, habrán de llevar impreso el mismo texto en sistema Braille.</li> <li>• La rotulación de estos indicadores será nítida, para lo cual es fundamental buscar un buen contraste cromático entre el fondo y los caracteres y la adecuada proporción de dicha rotulación.</li> </ul> <p>Estas condiciones generales aquí establecidas se ven ampliamente desarrolladas por el Decreto 68/2000 que regula las Normas Técnicas Sobre Condiciones De Accesibilidad de Los Entornos Urbanos, Espacios Públicos, Edificaciones y Sistemas de Información y Comunicación, el cual es de obligado cumplimiento, y se justificará en los correspondientes proyectos.</p>
Condiciones estéticas	<p>El acabado exterior de los edificios y de las instalaciones propias de estos, adoptarán un tratamiento compositivo y unos materiales adecuados que faciliten un buen mantenimiento y su correcta integración en el entorno ambiental.          Para ello se tendrán en cuenta los siguientes aspectos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• El tratamiento compositivo y de materiales de fachadas y cubiertas de un edificio o conjunto edificado sobre una parcela deberá ser lo</li> </ul>



	<p>más unitario posible dentro de las posibilidades funcionales de cada uso.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias deberán ofrecer un nivel de acabado digno. Su tratamiento será con idéntico nivel de calidad que las edificaciones principales, debiendo integrarse con los mismos.</li> <li>En los edificios ya construidos, para realizar obras de ampliación o modificación parcial de sus elementos arquitectónicos fundamentales (apertura de nuevos huecos, variación de cubiertas, etc...) y para acometer obras de mantenimiento o sustitución parcial de los materiales y acabados de las fachadas originales, se recomienda la consideración global del edificio en su conjunto en base al correspondiente Proyecto.</li> </ul>
<b>Régimen general de dominio:</b>	Titularidad privada.

**Artº 33 Ordenanzas Relativas a las Sub-Zonas del Sistema Edificado de Comunicaciones de dominio Privado y servidumbre de uso pública**

Ordenanza Particular de la Subzona de Comunicaciones Aparcamiento AP1		
<b>Superficie</b>	2.008,29 m2s	
<b>Calificación Pormenorizada</b>	e60 Sistema de Comunicaciones	
<b>Subzona</b>	Aparcamiento	AP 1
<b>Régimen general de edificación:</b>		
Edificabilidad	Sobre rasante: 2.008,28 m2c	Bajo rasante: 2.008,29 m2c
	Se consolidan las construcciones actuales, computando su edificabilidad en el total adjudicado a la subzona. Las edificaciones actuales podrán ser objeto de sustitución. La edificabilidad física bajo rasante no se considerará, a efectos del cómputo de la edificabilidad, según lo establecido en el artículo 3.2 de la Normativa del PGOU. La edificabilidad se podrá distribuir libremente entre las distintas edificaciones a realizar en la subzona.	
Tipología Edificatoria	Libre.	
Unidades edificatorias	Existente	
Perfil Edificatorio	Se autoriza un perfil sobre rasante de 1 planta, (PB), correspondiente con elementos de cubierta, instalación de placas solares, sobre la planta de aparcamiento sobre rasante con servidumbre de uso público	
Altura de la edificación	Altura máxima de la edificación: 4 m.	
Alineaciones y retiros	Se ajustarán a lo establecido en el plano OR-02 Alineaciones y Rasantes, así como a lo establecido en el plano OR-04 Condiciones de la Edificación.	
Ocupación	Máxima: 100% de la superficie de la subzona, de acuerdo al área de movimiento de la edificación establecida en el plano OR-02 Alineaciones y Rasantes, así como a lo establecido en el plano OR-04 Condiciones de la Edificación.	
Plantas y entreplantas	No se autorizan	

Vuelos y retranqueos	La disposición de vuelos y retranqueos será libre. No obstante, se respetarán las alineaciones establecidas
Plazas de aparcamiento	Existentes
Cierres permeables en la planta baja configurados con barandillas de protección frente a caídas en el perímetro de la edificación.	
<b>Régimen general de Uso:</b>	
Uso principal	Sistema de comunicaciones. Aparcamiento
Usos admisibles	<ul style="list-style-type: none"> <li>• usos pormenorizados asociados al uso principal, tanto bajo como sobre rasante.</li> </ul>
Usos prohibidos	Todos los no autorizados de forma expresa.
<b>Condiciones generales:</b>	
Rótulos, toldos y marquesinas	<p>Su instalación será libre.</p> <p>No obstante, aquellos elementos de información que se utilicen en edificios públicos o que se sitúen adosados a cualquier paramento vertical de la vía pública deberán cumplir las siguientes condiciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Se ubicarán en lugares accesibles y fácilmente localizables. Por tanto, se situarán al nivel de los ojos y se posibilitará el acercamiento a los mismos.</li> <li>• Además de contener la información en bajo relieve, habrán de llevar impreso el mismo texto en sistema Braille.</li> <li>• La rotulación de estos indicadores será nítida, para lo cual es fundamental buscar un buen contraste cromático entre el fondo y los caracteres y la adecuada proporción de dicha rotulación.</li> </ul> <p>Estas condiciones generales aquí establecidas se ven ampliamente desarrolladas por el Decreto 68/2000 que regula las Normas Técnicas Sobre Condiciones De Accesibilidad de Los Entornos Urbanos, Espacios Públicos, Edificaciones y Sistemas de Información y Comunicación, el cual es de obligado cumplimiento, y se justificará en los correspondientes proyectos.</p>
Condiciones estéticas	<p>El acabado exterior de los edificios y de las instalaciones propias de estos, adoptarán un tratamiento compositivo y unos materiales adecuados que faciliten un buen mantenimiento y su correcta integración en el entorno ambiental.</p> <p>Para ello se tendrán en cuenta los siguientes aspectos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• El tratamiento compositivo y de materiales de fachadas y cubiertas de un edificio o conjunto edificado sobre una parcela deberá ser lo más unitario posible dentro de las posibilidades funcionales de cada uso.</li> <li>• Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias deberán ofrecer un nivel de acabado digno. Su tratamiento será con idéntico nivel de calidad que las edificaciones principales, debiendo integrarse con los mismos.</li> <li>• En los edificios ya construidos, para realizar obras de ampliación o modificación parcial de sus elementos arquitectónicos fundamentales (apertura de nuevos huecos, variación de cubiertas, etc..) y para acometer obras de mantenimiento o sustitución parcial de los materiales y acabados de las fachadas originales, se recomienda la consideración global del edificio en su conjunto en base al correspondiente Proyecto.</li> </ul>
<b>Régimen general de dominio:</b>	Titularidad privada y servidumbre de uso público.