
PLAN PARCIAL DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DE LARRASKITU (27/05/10)

Aprobación definitiva por Acuerdo del Excmo. Ayto. Pleno (26/10/2006)

B.O.B. nº 24 DE 02/02/07

(Expte. 051034000033)

CAPITULO I. GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

Artículo 1.- Ámbito territorial de aplicación

1. Las determinaciones del presente expediente urbanístico se contienen en la documentación constitutiva del Plan Parcial del Sector Larraskitu, en adelante Plan Parcial Larraskitu. Tendrán carácter normativo en el ámbito del Sector Larraskitu, de acuerdo con lo indicado en los siguientes artículos de este Capítulo.

2. En la representación del límite del Sector se utiliza una línea continua, remarcada gráficamente, que define su delimitación real. Artículo 1.2.- Carácter normativo.

Las determinaciones contenidas en las presentes Ordenanzas, así como en el resto de los documentos del Plan Especial tienen carácter normativo y son de aplicación a todas las actuaciones e intervenciones, tanto públicas como privadas que se realicen dentro de su ámbito.

Artículo 2.- Entrada en vigor

La entrada en vigor de las determinaciones del Plan Parcial Larraskitu, se producirá de acuerdo con lo establecido por la legislación de aplicación, y regirán hasta que sean modificadas por medio del procedimiento establecido al efecto.

Artículo 3.- Terminología de conceptos

1. En toda la documentación del presente expediente urbanístico constitutivo del Plan Parcial Larraskitu, se respeta la terminología establecida por el Plan General de Ordenación urbana de Bilbao, tanto en la denominación de los usos del suelo como en la de los parámetros de la edificación, ámbitos de planeamiento y de gestión, y cualquier otro concepto que deba ser utilizado para definir la ordenación pormenorizada y su posterior ejecución.

2. Igualmente se respeta la terminología de la vigente legislación del suelo, tanto a nivel de Ley como a nivel de los Reglamentos del Planeamiento y de Gestión.2.- En

(27/05/10) Actualizado con el Estudio de Detalle aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en la sesión de 27 de mayo de 2010.
Expte. 091034000018

Artículo 4. Documentos normativos

1. Son documentos de carácter normativo, de acuerdo con las precisiones indicadas en el resto de estas Ordenanzas reguladoras, los siguientes planos de ordenación del Estudio de Detalle aprobado en sesión plenaria de 27 de Mayo de 2010:

- O.1 Titulado "Planta de la ordenación pormenorizada"
- O.2 Titulado "Ordenación y vialidad superpuesta al topográfico. Alineaciones de la edificación"
- O.3 Titulado "Secciones longitudinales y transversales del eje A". Tres láminas
- O.4 Titulado "Secciones longitudinales de los ejes B y D"
- O.5 Titulado "Secciones transversales al eje B". Cinco láminas
- O.6 Titulado "Secciones transversales al talud Norte". Dos láminas

2. Las Ordenanzas reguladoras tienen igualmente carácter normativo.

3. La interpretación del alcance del contenido normativo de la documentación gráfica de los planos anteriormente indicados, se ha de realizar de acuerdo con lo establecido en estas Ordenanzas reguladoras.

4. El resto de los planos del estudio de detalle anteriormente citado, tanto de información como de ordenación, tienen carácter orientativo y explicativo de las determinaciones de este Plan Parcial.

5. Las posibles discordancias entre los planos con carácter normativo y las Ordenanzas reguladoras se deberán saldar a favor del contenido de las Ordenanzas.

6. Sobre la medición numérica con la que se indica la dimensión de cualquier superficie, prevalecerá siempre su superficie real, una vez comprobada ésta de forma fehaciente.

CAPITULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

SECCIÓN 1ª. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO

Artículo 5. Calificación pormenorizada. Clases de subzonas

1. La división en Subzonas a nivel pormenorizado propia de la Ordenación pormenorizada del Plan Parcial de Larraskitu, viene establecida en el plano de ordenación O.1 titulado "Planta de la ordenación pormenorizada", editado gráficamente a escalas 1:1.000 y 1/750.

2. Las Subzonas establecidas por el Plan Parcial se dividen en dos clases, Subzonas dotacionales públicas de carácter local y Subzonas con aprovechamiento lucrativo. Las primeras son o han de pasar a ser de dominio público con la ejecución del Plan Parcial, a través de cesión obligatoria, y las segundas son y han de seguir siendo de titularidad privada.

3. Las Subzonas dotacionales públicas de carácter local o Sistemas locales son las siguientes:

1. Subzona viaria. Equivalente a la Red viaria del artículo 60 del Reglamento de Planeamiento.
2. Subzona peatonal. Equivalente a la red de itinerarios peatonales del Anexo del Reglamento de Planeamiento.
3. Subzonas de espacios libres. Equivalen al Sistema de espacios libres de dominio y uso público del Anexo del Reglamento de planeamiento, englobando a las Áreas de juego y recreo de niños y a los Jardines establecidos en el citado Reglamento.
4. Subzona deportiva. Equivalente al Parque Deportivo del Anexo del Reglamento de Planeamiento.
5. Subzona de equipamiento. Equivalente al equipamiento social y comercial de los Servicios de interés público y social definidos en el Anexo del Reglamento de Planeamiento para las Unidades Básicas de uso predominante residencial.
6. Subzona docente pública. Equivalente al Equipamiento para Centros docentes, comprendiendo los centros de Preescolar, Guardería y Educación general básica, establecidos en el Anexo al Reglamento de Planeamiento o categorías escolares equivalentes.

4. La Subzona viaria, conjuntamente con la Subzona peatonal, constituyen la Red de Comunicaciones propia del Sector según la definición del artículo 13.2. de la Ley del Suelo de 1976 y la Red viaria local según lo establecido en el artículo 6.3.5.6. del Plan General; constituyen en consecuencia el Sistema Local viario.

5. La parcela destinada a albergar y constituir, conjuntamente con las edificaciones e instalaciones precisas al efecto, los Servicios de interés público y social como equipamientos municipales es la Subzona denominada Subzona de equipamientos.

6. Las Subzonas con aprovechamiento lucrativo son las siguientes:

Subzonas residenciales con uso de vivienda libre

Subzonas residenciales con uso de Vivienda de Protección Oficial

7. La Calificación pormenorizada definida por este Plan Parcial establece, para cada una de las Subzonas en las que se subdivide la totalidad de la superficie del Sector Larraskitu, los usos principales, permitidos, complementarios y prohibidos, así como las cuantías de las superficies edificables en las que se pueden situar. En cualquier caso se entiende que cualquier uso no comprendido entre el uso principal, los usos permitidos y los complementarios, es un uso prohibido, de acuerdo con lo establecido al efecto por las Normas urbanísticas del Plan General.

Artículo 6. Uso principal, usos permitidos y prohibidos en la subzona viaria

1. La definición del uso principal, de los usos permitidos y prohibidos en los terrenos de la Subzona viaria es la siguiente:

- **USO PRINCIPAL.**

- Uso 1. Comunicaciones

- Situación 1ª. Red viaria. Adecuado a las características urbanas de las vías de comunicación, es decir a su carácter de calle.

- **USOS PERMITIDOS.**

- Uso 2. Infraestructuras. En el subsuelo, de acuerdo con el artículo 6.3.5 de las Normas urbanísticas del Plan General.

- **USOS PROHIBIDOS.**-Todos aquellos que no se encuentren comprendidos en el uso principal y en los usos permitidos.

2. En la Subzona viaria se permiten los usos que son precisos para cumplir su cometido de dotar de accesibilidad rodada a vehículos y a peatones a otras Subzonas del Plan Parcial Larraskitu y a los terrenos colindantes con el Sector, incluido el aparcamiento de vehículos al aire libre en colindancia con las calzadas destinadas al tráfico rodado. Se permite igualmente la ubicación de las instalaciones indicadas en el número 6 del artículo 6.3.5 de las Normas urbanísticas del Plan General.

3. Se podrá ubicar en la Subzona viaria cualquier tipo de infraestructura que sea precisa para la urbanización del Sector y de los Sistemas Generales, incluso las redes de infraestructuras de abastecimiento de agua, gas, saneamiento, energía y telefonía, aunque tengan un nivel de servicio superior al del Sector, con el condicionado de establecerse en el subsuelo, conforme a lo indicado por el artículo 6.3.5 de las Normas urbanísticas del Plan General.

4. La división en diversas franjas para calzada rodada, peatonal y aparcamientos, podrá ser reconsiderada por el correspondiente Proyecto de Urbanización, manteniendo estándares similares para el ancho de calzada y aceras, a los establecidos en el plano de ordenación O.2 titulado "Ordenación y vialidad

superpuesta al topográfico. Alineaciones de la edificación”, siempre que se cumplan las dimensiones transversales mínimas establecidas por el artículo 9.3.29 del Plan General y sin que suponga modificación de este Plan Parcial.

5. La ubicación de los usos permitidos en los terrenos de esta Subzona, se deberá realizar con las características técnicas precisas para que no suponga menoscabo de la correcta ubicación y funcionamiento del uso principal, en especial del cumplimiento de la Normativa de accesibilidad.

Artículo 7. Uso principal y usos permitidos y prohibidos en la subzona peatonal

1. La definición del uso principal, de los usos permitidos y prohibidos en los terrenos de esta Subzona es la siguiente:

- **USO PRINCIPAL.**

- Uso 1. Comunicaciones

- Situación 1ª. Red viaria. Exclusivamente el tráfico peatonal. Se autoriza el paso de vehículos de servicios urbanos y de emergencias.

- **USOS PERMITIDOS.**

- Uso 2. Infraestructuras. En el subsuelo de acuerdo con el artículo 6.3.5. de las Normas urbanísticas del Plan General.

- **USOS PROHIBIDOS.**-Todos aquellos que no se encuentren comprendidos en el uso principal y en los usos permitidos.

2. En esta Subzona se permiten los usos que sean precisos para cumplir su cometido de dotar de accesibilidad peatonal y rodada restringida a otras Subzonas del Plan Parcial.

3. Igualmente se podrá ubicar en esta Subzona, cualquier tipo de infraestructura que sea precisa para la urbanización del Sector y de los Sistemas Generales, incluso las redes de infraestructuras de abastecimiento de agua, gas, saneamiento, energía y telefonía, aunque tengan un nivel de servicio superior al del Área de Reparto, con el condicionado de situarse en el subsuelo, de acuerdo con lo establecido por el número 6 del artículo 6.3.5. de las Normas urbanísticas del Plan General.

4. La ubicación de los usos permitidos en los terrenos de esta Subzona, se deberá realizar con las características técnicas precisas para que no suponga menoscabo de la correcta ubicación y funcionamiento del uso principal y en especial del cumplimiento de la Normativa de accesibilidad.

Artículo 8. Uso principal y usos complementarios y prohibidos en las subzonas de espacios libres y zonas verdes

1. La definición del uso principal, de los usos complementarios y de los prohibidos en los terrenos de estas Subzonas, que se refieren a Subzonas de dotaciones públicas de carácter local, es la siguiente:

- **USO PRINCIPAL.**

- Uso 5. -Uso de espacios libres y zonas verdes.

- **USOS COMPLEMENTARIOS.**

- Uso 2. Infraestructuras. Ejecutadas de forma que no impidan la correcta utilización del uso principal y en cualquier caso situadas en el subsuelo.

- Uso 3. Uso de equipamiento. Solamente constituyendo pequeñas instalaciones que no alteren al destino libre y abierto que por naturaleza les corresponde.

- Situación 1ª. Deportivo.
- Situación 8ª. Recreativo, ocio y espectáculo.
- Situación 9ª. Socio-cultural.

- **USOS PROHIBIDOS.**-Se consideran usos prohibidos aquellos no comprendidos en el uso principal y en los usos complementarios, así como cualquier otro que pueda alterar la naturaleza y cometidos que la legislación vigente otorga a estas Subzonas.

2. En estas Subzonas se permiten las actividades vinculadas al esparcimiento y recreo de la población y las pequeñas instalaciones y edificaciones destinadas a los usos complementarios, así como la implantación de cualquiera de las redes de las infraestructuras precisas para la total urbanización del Sector, siempre que sean subterráneas.

3. En la totalidad de los terrenos comprendidos en estas Subzonas, será de aplicación lo establecido en el Artículo 6.3.32 de las Normas urbanísticas del Plan General de Bilbao titulado " Condiciones particulares de los Espacios libres y Zonas verdes de uso y dominio público".

Artículo 9. Uso principal, usos complementarios y prohibidos en la subzona deportiva

1. La definición del uso principal, de los usos complementarios y de los prohibidos en los terrenos de esta Subzona es la siguiente:

- **USO PRINCIPAL.**

- Uso 3. Uso de equipamiento.

- Situación 1ª. Deportivo.

- **USOS COMPLEMENTARIOS.**

- Uso 2. Infraestructuras. Ejecutadas de forma que no impidan la correcta utilización del uso principal, y en cualquier caso situadas en el subsuelo.

- Uso 5. Uso de espacios libres y zonas verdes.

- Uso 6. Residencial.
 - Situación 3ª. Vivienda aneja, con carácter exclusivo destinada al personal encargado de la vigilancia y conservación del equipamiento deportivo.
- Uso 9. Otros usos.
 - Situación 1ª. Local de garaje y aparcamiento vinculado al uso principal deportivo.
 - Situación 2ª. Instalaciones generales o comunes de los edificios.
- **USOS PROHIBIDOS.**-Se consideran usos prohibidos aquellos no comprendidos en el uso principal y en los usos complementarios.

2. En esta Subzona se permite el uso Deportivo definido en el Artº 6.3.18 de las Normas urbanísticas del Plan General de Bilbao, y la implantación de cualquiera de las redes de las infraestructuras precisas para dotar a la Subzona de la urbanización necesaria, siempre que sean subterráneas.

Artículo 10. Uso principal, usos permitidos, complementarios y prohibidos en la subzona de equipamientos

La definición del uso principal, de los usos permitidos de los usos complementarios y de los prohibidos en los terrenos de estas Subzonas es la siguiente:

- **USOS PRINCIPALES.**
 - Uso 3. Uso de equipamiento.
 - Situación 9º. Socio-cultural.
 - Uso 7. Terciario
 - Situación 2ª. Comercio al por menor
- **USOS PERMITIDOS.**
 - Uso 3. Uso de equipamiento.
 - Situación 1ª. Deportivo
 - Situación 2ª. Docente
 - Situación 3ª. Sanitario.
 - Situación 4ª. Religioso.
 - Situación 5ª. Residencia comunitaria.
 - Situación 6ª. Asistencial.

- Situación 8ª. Recreativo, ocio y espectáculos.
- Uso 4. Servicios urbanos y administrativos.
 - Situación 1ª. Servicios urbanos en general.
 - Situación 2ª. Servicios administrativos.
- **USOS COMPLEMENTARIOS**
 - Uso 2. Infraestructuras. Al servicio del uso principal y/o del uso permitido, siempre que sea compatible con él.
 - Uso 6. Residencial.
 - Situación 3ª. Vivienda aneja, con carácter exclusivo destinada al personal encargado de la vigilancia y conservación del equipamiento y formando parte de otro cuerpo edificatorio principal que albergue el uso principal o permitido.
 - Uso 9. Otros usos.
 - Situación 1ª. Local de garaje y aparcamiento vinculado al uso principal y/o permitido.
 - Situación 2ª. Instalaciones generales o comunes de los edificios.
- **USOS PROHIBIDOS.**-Se consideran usos prohibidos aquellos no comprendidos en el uso principal, en los permitidos y en los complementarios.

Artículo 11. Uso principal y usos permitidos, complementarios y prohibidos en la subzona docente publica

La definición del uso principal, de los usos permitidos de los usos complementarios y de los prohibidos en los terrenos de esta Subzona es la siguiente:

- **USO PRINCIPAL.**
 - Uso 3. Uso de equipamiento.
 - Situación 2ª. Docente.
- **USOS COMPLEMENTARIOS.**
 - Uso 2. Infraestructuras. Al servicio del uso principal y/o del uso permitido, siempre que sea compatible con él.
 - Uso 6. Residencial.
 - Situación 3ª. Vivienda aneja, con carácter exclusivo destinada al personal encargado de la vigilancia y conservación del equipamiento y formando

parte de otro cuerpo edificatorio principal que albergue el uso principal o permitido.

- Uso 9. Otros usos.
 - Situación 1ª. Local de garaje y aparcamiento vinculado a otro uso. Vinculado al uso principal.
 - Situación 2ª. Instalaciones generales o comunes de los edificios.
- **USOS PROHIBIDOS.**-Se consideran usos prohibidos aquellos no comprendidos en el uso principal, en los permitidos y en los complementarios.

Artículo 12. Uso principal, usos permitidos, complementarios y prohibidos en las subzonas residenciales de vivienda unifamiliar de regimen libre

1. La definición del uso principal, de los usos permitidos de los usos complementarios y de los prohibidos en los terrenos de estas cinco Subzonas es la siguiente:

- **USO PRINCIPAL.**
 - Uso 6. Uso residencial
 - Situación 1ªb. Vivienda unifamiliar. En régimen de vivienda libre.
- **USOS PERMITIDOS.**
 - Uso 6. Uso residencial
 - Situación 1ªa. Vivienda adosada, máximo 4 viviendas en un edificio. En régimen de vivienda libre.
 - Uso 3. Uso de equipamiento
 - Situación 1ª. Deportivo
 - Situación 2ª. Docente
 - Situación 3ª. Sanitario
 - Situación 4ª. Religioso
 - Situación 5ª. Residencia comunitaria
 - Situación 6ª. Asistencial
 - Situación 9ª. Socio cultural.
 - Situación 10ª. Asociativo.

- **USOS COMPLEMENTARIOS.**-En los edificios destinados al uso principal o a los usos permitidos, se autorizan como usos complementarios, de acuerdo con lo establecido en las Normas urbanísticas del Plan General, los siguientes:

a) En planta baja y de sótano:

- Uso 2. Infraestructuras. Excepto la situación 6.
- Uso 9. Otros usos
 - Situación 1ª. Uso de local de garaje y aparcamiento. Vinculado a los usos de las plantas superiores. De acuerdo con el artículo 6.3.63 del Plan General.
 - Situación 2ª. Uso de instalaciones generales del edificio, vinculadas a las actividades de las plantas superiores.
 - Situación 3ª. Uso de trasteros, con las condiciones señaladas al efecto en la Normativa del Plan General

b) En planta bajo cubierta:

- Uso 9. Otros usos
 - Situación 3ª. Uso de trasteros, con las condiciones señaladas al efecto en la Normativa del Plan General.
- **USOS PROHIBIDOS.**-Se consideran usos prohibidos aquellos no comprendidos en el uso principal, en los permitidos y en los complementarios y, en cualquier caso aquellos que resulten incompatibles con el uso principal.

2. Los terrenos de las Subzonas de este artículo no ocupados por la edificación, quedan sujetos a lo indicado por el artículo 6.4.4 titulado "Limitación de los espacios de uso y dominio privado" de las Normas urbanísticas del Plan General.

Artículo 13. Uso principal, usos permitidos, complementarios y prohibidos en las subzonas residenciales de vivienda adosada

1. La definición del uso principal, de los usos permitidos de los usos complementarios y de los prohibidos en los terrenos de estas tres Subzonas es la siguiente:

- **USO PRINCIPAL.**
 - Uso 6. Uso residencial.
 - Situación 1ªa. Vivienda adosada. Agrupación máxima de 7 viviendas. En régimen de vivienda libre.
- **USOS PERMITIDOS.**
 - Uso 6. Uso residencial.

- Situación 1ªb. Vivienda uni-bifamiliar. En régimen de vivienda libre.
- Uso 3. Uso de equipamiento.
 - Situación 1ª. Deportivo
 - Situación 2ª. Docente
 - Situación 3ª. Sanitario
 - Situación 4ª. Religioso
 - Situación 5ª. Residencia comunitaria
 - Situación 6ª. Asistencial
 - Situación 7ª. Hotelera
 - Situación 8ª. Recreativo, ocio y espectáculo
 - Situación 9ª. Socio cultural
 - Situación 10ª. Asociativo
- **USOS COMPLEMENTARIOS.**-En los edificios destinados al uso principal o a los usos permitidos, se autorizan como usos complementarios, de acuerdo con lo establecido en las Normas urbanísticas del Plan General, los siguientes:
 - a) En planta baja y de sótano:
 - Uso 2. Infraestructuras. Excepto la situación 6.
 - Uso 9. Otros usos
 - Situación 1ª. Uso de local de garaje y aparcamiento. Vinculado a los usos de las plantas superiores. De acuerdo con el artículo 6.3.63 del Plan General.
 - Situación 2ª. Uso de instalaciones generales del edificio, vinculadas a las actividades de las plantas superiores.
 - Situación 3ª. Uso de trasteros, con las condiciones señaladas al efecto en la Normativa del Plan General
 - b) En planta bajo cubierta:
 - Uso 9. Otros usos
 - Situación 3ª. Uso de trasteros, con las condiciones señaladas al efecto en la Normativa del Plan General.

- **USOS PROHIBIDOS.**-Se consideran usos prohibidos aquellos no comprendidos en el uso principal, en los permitidos y en los complementarios y, en cualquier caso aquellos que resulten incompatibles con el uso principal.

2. Los terrenos de las Subzonas de este artículo no ocupados por la edificación, quedan sujetos a lo indicado por el artículo 6.4.4 titulado "Limitación de los espacios de uso y dominio privado" de las Normas urbanísticas del Plan General.

Artículo 14. Uso principal, usos permitidos, complementarios y prohibidos en la subzonas residenciales. vivienda de protección pública

1. La definición del uso principal, de los usos permitidos de los usos complementarios y de los prohibidos en los terrenos de estas Subzonas es la siguiente:

- **USO PRINCIPAL.**

- Uso 6. Uso residencial

- Situación 2ª. Vivienda colectiva. En régimen de vivienda de Protección oficial.

- **USOS COMPLEMENTARIOS.**-En los edificios destinados a vivienda, se autorizan como usos complementarios del uso principal de vivienda colectiva, de acuerdo con lo establecido en el artículo 6.3.37 de las Normas Urbanísticas del Plan General, los siguientes:

a) En planta de sótano

- Uso 2. Infraestructuras. Excepto la situación 6ª.

- Uso 7. Terciario. Situación 2. Comercio al pormenor de carácter no concentrado

- Uso 9. Otros usos

- Situación 1ª. Uso de local de garaje y aparcamiento vinculado a las Viviendas de Protección oficial y a otros usos.
- Situación 2ª. Uso de instalaciones generales de los edificios.
- Situación 3ª. Uso de trasteros, con las condiciones señaladas al efecto.

b) En planta bajo cubierta:

- Uso 9. Otros usos

- Situación 3ª. Uso de trasteros, con las condiciones señaladas al efecto en la Normativa del Plan General.

- **USOS PROHIBIDOS.**-Se consideran usos prohibidos aquellos no comprendidos en el uso principal, en los permitidos y en los complementarios y, en cualquier caso aquellos que resulten incompatibles con el uso principal.

2. Los terrenos de las Subzonas de este artículo no ocupados por la edificación, quedan sujetos a lo indicado por el artículo 6.4.4 titulado "Limitaciones de los espacios de uso y dominio privado" de las Normas urbanísticas del Plan General.

SECCIÓN 2ª. ESTUDIOS DE DETALLE

Artículo 15. Contenido y base cartográfica

1. Se podrán realizar Estudios de Detalle con las finalidades, limitaciones y contenido establecidos en los artículos 65 y 66 del reglamento de Planeamiento y en el artículo 2.2.4 titulado "Estudios de Detalle" de las Normas urbanísticas del Plan General.

2. Se redactarán sobre la base cartográfica utilizada para la ordenación del presente Plan Parcial, manteniendo la referencia a coordenadas U.T.M. La escala mínima de su documentación gráfica se editará a 1:500.

Artículo 16. Ámbito para la redacción de los estudios de detalle cuyo objeto se dirija al reajuste de las rasantes de las calles del sistema local viario y peatonal

1. Cuando se trate de reajustar las rasantes de los ejes viarios y/o peatonales del Plan Parcial, el Estudio de Detalle correspondiente tendrá como ámbito mínimo un eje completo y el eje transversal que resulte afectado por sus reajustes. Se volverán a dibujar todas las secciones transversales de los ejes A y B definidos en los juegos de planos O.3 y O.5, así como los alzados del plano O.4.

2. No se considerará reajuste de las rasantes de los ejes viarios y/o peatonales, aquellas modificaciones que no alteren en más o en menos 1,25 metros, las rasantes definidas en los planos que representan los perfiles longitudinales de los viales, quedando confiada tal alteración al Proyecto de urbanización correspondiente.

Artículo 17. Condiciones a cumplir y ámbito para la redacción de los estudios de detalle cuyo objeto se dirija a la reconsideración de la forma de la edificación

1. Los Estudios de Detalle cuyo objeto se dirija a la modificación de la forma de la edificación, incluidas las nivelaciones de las Secciones de los juegos de planos O.3 y O.5, establecidas por la ordenación pormenorizada del Plan Parcial de Larraskitu, además de respetar lo establecido en los artículos 65 y 66 del Reglamento de planeamiento, deberán cumplir con las determinaciones establecidas en el Capítulo 3 titulado "Normas de edificación" para cada una de las Subzonas residenciales.

2. Los Estudios de Detalle deberán respetar el número máximo de plantas sobre rasante establecido por las Ordenanzas reguladoras del presente Plan Parcial para los edificios a construir en la Subzona del Sistema Local de equipamiento y en las Subzonas con aprovechamiento lucrativo.

3. Los Estudios de detalle podrán modificar la ubicación establecida por el Plan Parcial en los planos O.1, O.3 y O.4, de las bocas de los accesos, tanto independientes como mancomunados, a los locales destinados al uso de local de garaje y aparcamiento situados en cada uno de los edificios de las Subzonas edificables, estableciendo igualmente las servidumbres precisas para conseguir perturbar lo mínimo posible la vía pública.

4. El ámbito mínimo para redactar un Estudio de Detalle será una Subzona, y en el caso de las Subzonas de vivienda colectiva, SZRCO-1, SZRCO-2 y SZRCO-3, el ámbito mínimo será las tres Subzonas y en el caso de las Subzonas SZEP, SZRCO-3 y SZRCO-2, el ámbito mínimo comprenderá a las tres Subzonas citadas.

5. Cuando se redacte un Estudio de Detalle de las Subzonas situadas en la margen derecha del vial eje B, en sentido de subida, el Estudio de Detalle deberá concretar las nivelaciones y rasantes de las parcelas colindantes con la Subzona o Subzonas afectadas y, al efecto, deberá definir las secciones resultantes establecidas en este Plan Parcial y las secciones de todos los lindes de las parcelas resultantes.

6. La modificación de las alineaciones impuestas y/o máximas establecidas por el presente Plan Parcial, se deberá realizar a través de un Estudio de Detalle, con el respeto de las reglas indicadas en los números 3 y 5 del artículo 31 de estas Ordenanzas.

7. El cambio de la disposición de los siete edificios que agrupan las viviendas adosadas de la Subzona SZRA-2 según el diseño del plano O.1, deberá ser objeto de la redacción, tramitación y aprobación de un Estudio de Detalle. Idéntico instrumento de ordenación y procedimiento se deberá adoptar para variar la disposición de los seis edificios de viviendas adosadas de la Subzona SZRA-3.

SECCIÓN 3ª. PARCELACIONES

Artículo 18. Parcelas definidas en el plan parcial. Posibilidad de parcelacion

1. El Plan Parcial establece, en el plano O.1 titulado "Planta de Ordenación pormenorizada", para cada una de las Subzonas con aprovechamiento lucrativo y para la Subzona de la dotación pública SZEP, una primera parcelación que supone la expresión de la concreción de una solución de la situación y forma de las edificaciones permitidas por la ordenación del Plan Parcial.

2. Las parcelas así establecidas, podrán ser sometidas a operaciones de división, segregación y agrupación. Al efecto deberán cumplir las Normas de parcelación contenidas en la presente Sección de estas Ordenanzas reguladoras. Dichas operaciones de parcelación solo se podrán producir a través de la aprobación definitiva de las determinaciones del correspondiente expediente de Reparto de cargas y beneficios.

3. Una vez aprobado definitivamente dicho expediente, las operaciones de parcelación citadas, podrán ser realizadas a través de la concesión de la oportuna licencia de parcelación, tramitada y concedida de conformidad con lo establecido en el art. 4.2.8. de las Normas urbanísticas del Plan General y con el cumplimiento de lo establecido en esta Sección.

4. Las parcelas destinadas a acoger y constituir los Sistemas locales Deportivo, Docente y de equipamientos, del Sector Larraskitu, constituyen una parcela mínima a los efectos de su indivisibilidad de acuerdo con el artículo 95 de la Ley del Suelo de 1976.

5. La alteración de la parcelación establecida desde la documentación del Plan Parcial, siempre que respete las Ordenanzas reguladoras de esta Sección, no se

considerará como una Modificación del Plan, bastando para su ejecutoriedad, la aprobación de los correspondientes expedientes de reparto de cargos y beneficios o del Proyecto de Parcelación.

Artículo 19. Procedimiento para posibilitar la parcelacion

1. Las parcelas establecidas en las Subzonas con aprovechamiento lucrativo, se podrán parcelar a través de divisiones y/o segregaciones simultáneas o sucesivas; igualmente se podrán realizar operaciones de agrupación.
2. En cualquier caso las divisiones, segregaciones y agrupaciones se realizarán con el cumplimiento de las reglas que se indican en esta Sección.
3. La modificación de las parcelas definidas en la documentación del Plan Parcial no supone modificación del planeamiento de desarrollo. Su documentación y procedimiento de tramitación serán los indicados en el art. 4.2.8 de las Normas urbanísticas del Plan General.

Artículo 20. Ordenanzas a respetar en las operaciones de parcelacion de las subzonas residenciales de vivienda colectiva

1.- Las subzonas SZRCO-1 y S2RCO-2, podrán ser parceladas en un máximo de dos parcelas con el cumplimiento de las siguientes condiciones:

- a) Se deberá asegurar un diseño unitario de las plantas de sótano para aparcamiento y trasteros, marcados con fondo amarillo en el juego de planos O-3, con la indicación de los accesos rodados y peatonales y las servidumbres de paso y acueducto precisos al efecto, asegurando que en cada parcela se podrá situar un número de plazas de aparcamiento igual o mayor que el de viviendas.
- b) Cada parcela se desarrollará entre el Eje A y los espacios de la subzona peatonal SZPT situada en sus lados Oeste, debiendo tener cada una de ellas un frente a al eje A no inferior a 25 metros.
- c) La parcela mínima deberá contener un mínimo de 1.800 m² construidos de vivienda de Protección Oficial.
- d) La línea de separación de las dos parcelas deberá ser perpendicular al eje A, admitiéndose una oscilación de +/- 10^o sexagesimales respecto a aquella.

2.- La Subzona SZRCO-3 no podrá ser parcelada constituyendo parcela mínima.

Artículo 21. Ordenanzas a respetar en las operaciones de parcelación de las subzonas residenciales de vivienda adosada

1. La anchura mínima del frente de las fachadas de las parcelas que se definan en las Subzonas residenciales adosadas, no será inferior a 5,5 metros.
2. La Subzona SZ RA-1 podrá ser parcelada en un máximo de tres parcelas cumpliendo las siguientes condiciones:

- a) Se deberá asegurar un diseño unitario de la planta de sótano para aparcamiento y trasteros, marcada con fondo amarillo en los juegos de planos O-4 y O-5, con la indicación de los acceso rodado y las servidumbres de paso y acueductos precisos al efecto.
 - b) Cada parcela se desarrollará entre el eje B y la Subzona SZEL, debiendo tener cada una de ellas un frente con un ancho mínimo al eje B que permita construir un edificio con una fachada a dicho eje de anchura igual o mayor que 5,5 metros.
 - c) La parcela mínima deberá contener una superficie construida sobre rasante no inferior a 110 metros cuadrados de vivienda adosada, o aprovechamiento urbanístico equivalente.
3. La Subzona SZ RA-2 podrá ser parcelada en un máximo de 47 parcelas cumpliendo las siguientes condiciones:

- a) Se deberá asegurar un diseño unitario de la planta de sótano para aparcamiento y trasteros, marcada con fondo amarillo en los juegos de planos O-4 y O-5, con la indicación del acceso rodado y las servidumbres de paso y acueductos precisos al efecto.
- b) Cada parcela se desarrollará entre el eje B y la Subzona de espacios libres SZEL, debiendo tener cada una de ellas un frente con un ancho mínimo al eje B que permita construir un edificio con una fachada a dicho eje de anchura igual o mayor que 5,5 metros.
- c) La parcela mínima deberá contener una superficie construida sobre rasante no inferior a 110 metros cuadrados de vivienda adosada, o aprovechamiento urbanístico equivalente.

4. La Subzona SZ RA-3 podrá ser parcelada en un máximo de 41 parcelas, 40 para albergar las viviendas y una parcela en proindiviso de todas las anteriores, incluyendo en esta última el portal de acceso común a las 40 viviendas y la fracción sur de los anteriores hasta el límite del sector, en la cual se establece una servidumbre de paso de 2 metros de ancho.

Además y para cada conjunto de 20 viviendas se deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) Se deberá asegurar un diseño unitario de la planta de sótano destinada a albergar el acceso rodado, los aparcamientos y los trasteros, marcada con fondo amarillo en los juegos de planos O-4 y O-5, con la indicación del acceso rodado y las servidumbres de paso y acueductos precisos al efecto.
- b) Cada parcela deberá tener un frente con un ancho mínimo al eje B que permita construir un edificio con una fachada a dicho eje de anchura igual o mayor que 5,5 metros.
- c) La parcela mínima deberá contener una superficie construida sobre rasante no inferior a 110 metros cuadrados de vivienda adosada, o aprovechamiento urbanístico equivalente.

5. En el número de parcelas indicado en los números anteriores de este artículo, no se computan aquellos que se originen para albergar los elementos comunes de acceso a plantas de acceso a portales y/o garajes, de acuerdo con la configuración establecida conjuntamente para la edificación y los accesos citados, con independencia de la indicada para la subzona SZRA-3.

Artículo 22. Ordenanzas a respetar en las operaciones de parcelacion de las subzonas residenciales de vivienda unifamiliar

En la Subzona SZRU-1, el Plan Parcial establece tres parcelas que tienen todas ellas el carácter de parcela mínima a los efectos establecidos por el artículo 40 de la ley 2/2006 de suelo y urbanismo.

SECCIÓN 4ª. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Artículo 23. Contenido y ámbito del proyecto de urbanización

1. El Proyecto de Urbanización constituye el documento técnico integral, preciso para la concreción física de todos los elementos de la urbanización del Sector Larraskitu. El Proyecto de urbanización estará sujeto a los establecido por el artículo 2.2.5. de las Normas urbanísticas del Plan General de Bilbao.

2. No se incluirán en el Proyecto de urbanización, las obras de urbanización privadas a realizar por los particulares en el interior de las parcelas de las Subzonas con aprovechamiento lucrativo, y aquellas que realice la Administración en el interior de la Subzona SZEP, debiendo, sin embargo, ser incluidas en él, las obras que definen los muros de contención de las parcelas privadas que colindan con la Subzona de espacios libres. Los elementos de contención citados se realizarán con soluciones constructivas que respondan al concepto de “muro verde” con paramentos de suelo reforzado y tendrán un diseño unitario.

3. El Proyecto de urbanización contendrá un módulo de tipo de cierre de parcela privada que será impuesto a todo el Sector, así como un modelo de separación entre parcelas.

4. Se prevé la posibilidad de comunicar, mediante un paso situado bajo rasante del eje A, la nueva parcela del Sistema Local Docente con el actual Colegio Orbegozo, siempre y cuando no se hayan descartado otras alternativas y la ejecución de dicha obra se estime conveniente. A estos efectos se incluirá en la documentación técnica del Proyecto de urbanización.

5. El Proyecto de urbanización en los terrenos calificados como Subzona de protección del paisaje, diseñará el tratamiento de los terrenos citados, teniendo en cuenta lo establecido por las determinaciones del Plan Especial del Pagasarri y disponiendo grupos y alineaciones de arbolado.

6. Las obras de urbanización de las Subzonas privadas anteriormente indicadas, se ejecutarán previa presentación en el Ayuntamiento y una vez producida la correspondiente aprobación de un Proyecto de obras de Urbanización complementario al de edificación.

7. Se redactará un único Proyecto de urbanización comprensivo de la totalidad de las obras de urbanización de los terrenos comprendidos en el interior de la delimitación del Sector Larraskitu, así como aquellas obras complementarias que son precisas de realizar en el exterior de dicha delimitación, para completar y enlazar correctamente con los servicios urbanos existentes y que no se contengan en los Proyectos de Conexión de las redes de Saneamiento fecales, de abastecimiento de agua, recogida de pluviales y soterramiento de líneas eléctricas aéreas, redactados en virtud del Convenio Urbanístico de 27 de enero de 2003 para la ejecución de los Sectores de Gaztelondo y Larraskitu, entre otros.

8. El Proyecto de urbanización deberá contener un Programa definidor del calendario a establecer para la ejecución de las diversas partidas, con la concreción de su ubicación espacial. Dicho Programa deberá estar relacionado con las condiciones de control y seguimiento operativo establecidas en el Plan de Etapas de este Plan.

Artículo 24. Infraestructuras a realizar. Su trazado.

1. Las redes de las infraestructuras a realizar para constituir la urbanización del Sector Larraskitu, son las siguientes:

- Red de abastecimiento de agua
- Red de hidrantes anti incendio y riego
- Alcantarillado de aguas pluviales
- Saneamiento de aguas residuales
- Alumbrado público
- Telefonía
- Distribución de gas
- Distribución de energía eléctrica
- Jardinería y mobiliario urbanos de los Sistemas Locales de espacios libres y de las Subzonas viaria y peatonal.
- Tratamiento con tierra vegetal y plantación de césped en la parcela del Sistema Local de equipamiento.

2. Los trazados y características técnicas de las redes de las diversas infraestructuras indicadas en los planos de ordenación O.7 hasta el O.13, ambos inclusive, son orientativos y tienen por objeto establecer la factibilidad del Plan Parcial del Sector Larraskitu, y concretar su nivel de urbanización, así como indicar la solución de su enlace con las redes de los servicios municipales de forma coordinada con el contenido de los Proyectos indicados en el artículo anterior.

3. Igualmente los trazados del diseño de los espacios libres y de los paseos peatonales contenidos en los planos de ordenación, no poseen ningún carácter normativo, debiendo, en el posterior Proyecto de urbanización, ser definido el diseño

de la Subzona de Espacios Libres de Protección del Paisaje y del resto de las superficies destinadas a acoger y constituir el Sistema local de espacios libres y de las Subzonas peatonales.

4. El Proyecto de Urbanización podrá reajustar los trazados indicados en el Plan Parcial, con el cumplimiento de la normativa establecida en estas Ordenanzas reguladoras, sin que ello suponga modificación del Plan Parcial Larraskitu.

Artículo 25. Diseño y tratamiento de los taludes

1. En el diseño urbano del proyecto de urbanización se deberá seguir el siguiente criterio para definir los taludes:

- a) Mantener el estado actual de los terrenos allí donde ello es posible
- b) Realizar taludes con menos de 35° y en estos casos proponer un tratamiento de arbolado denso que asegure el talud y lo naturalice.
- c) Tratar los taludes situados en el lado Norte del sector, colindante con el sector Gaztelondo, con pendientes entre 35° y 63° con escollera tumbada realizada con junta abierta.

Como alternativa a la escollera naturalizada en estos taludes se plantea la posibilidad de ejecutar muros vegetalizados tipo Evergreen o similar.

- d) En los taludes que se forman en el lado Sur del sector, en el tramo entre las secciones Pk-0+240B y Pk-0+400B y en el tramo entre las secciones Pk-0+460B y Pk-0+540B, todas ellas secciones que se tienen que realizar con corte del talud en roca, se adoptará una solución escalonada que respetando el talud 1 horizontal por 2 vertical, permita, a través de bermas horizontales de 2 metros de fondo y alzados del escalonado de 6 metros, realizar una completa plantación de árboles con porte suficiente para cubrir los 6 metros de cada frente y complementar el forro vegetal con la plantación añadida de especies de hiedra europea en la cabeza de cada talud.

2. Se establece que se deben ejecutar las bermas de los taludes del criterio d) del apartado anterior, a base de una hendidura de 1,50 metros de ancho con un fondo igual o superior a 60 centímetros, la cual se rellenará de tierra adecuada para recibir los árboles de las cortinas vegetales y las especies de hiedras que se plantarán, estas últimas cada 2,5 metros.

3. Las especies de árboles que se utilizarán para la naturalización de los taludes con pendiente inferior a 35° serán las siguientes:

- Betula Utilis de 18 a 20 centímetros de perímetro
- Fagus Silvatica de 18 a 20 centímetros de perímetro
- Taxus Baccata de 18 a 20 centímetros de perímetro
- Salis Caprea de 18 a 20 centímetros de perímetro

- Carpinus Betulus de 18 a 20 centímetros de perímetro
- Acer Campestre de 18 a 20 centímetros de perímetro
- Laurus Novilis de 18 a 20 centímetros de perímetro
- Cornus Sanguínea de 18 a 20 centímetros de perímetro

Las especies Betula Utilis y Fagus Silvatica se plantaran en las partes inferiores de los taludes.

4. Para naturalizar las escolleras, se utilizará una hidrosiembra, que podrá venir completada con simientes de las especies arbóreas anteriormente indicadas.

5. Las especies de árboles, sus características y distancias de plantación, a utilizar en la naturalización de las bermas del frente situado al Sur del sector Larraskitu, criterio d) de este artículo, serán las siguientes:

- Betula Utilis de 18 a 20 centímetros de perímetro, a una distancia promedio entre 6 y 7 metros
- Fagus Silvatica de 18 a 20 centímetros de perímetro, a una distancia promedio entre 6 y 7 metros
- Salis Caprea de 18 a 20 centímetros de perímetro, a una distancia promedio entre 6 y 7 metros
- Cornus Sanguínea de 18 a 20 centímetros de perímetro, a una distancia promedio de 6 a 7 metros
- Laurus Novilis de 18 a 20 centímetros de perímetro, a una distancia promedio de 6 a 7 metros

6. Dichas especies se situarán por tramos alternados al azar, combinado las diferentes especies con un criterio compositivo que tenga en cuenta la solución de cada una de las hileras y el alzado completo de los diversos niveles del escalonado de bermas y taludes, con objeto de lograr una solución no uniforme del resultado del nuevo paisaje a construir. Las longitudes para plantación de cada una de las especies, se diseñarán teniendo en cuenta una agrupación de un mínimo de 4 árboles y un máximo de 12 árboles. Las especies de hiedras que completarán las cortinas vegetales del arbolado en el frente Sur del sector serán la hiedra europea "Hedera Helix" y la hiedra "Hedera hibernica".

7. Todo lo indicado en los apartados anteriores, deberá ser respetado y desarrollado por el proyecto de urbanización del sector Larraskitu.

Artículo 26. Dimensionado de las redes de servicios. Ubicación de los centros de transformación.

1. El trazado y dimensionado de las redes de servicios contenidos en los planos O.7. Esquema de la red de abastecimiento de agua, O.8. Esquema de la red de alcantarillado. Aguas pluviales, O.9. Esquema de la red de saneamiento. Aguas

residuales y O.11. Esquema de la red de energía eléctrica, tiene un carácter meramente orientativo, debiendo ser calculados y trazados con carácter vinculante por el Proyecto de urbanización del Sector Larraskitu, sin que ello suponga modificación de este Estudio de Detalle.

2. La dimensión mínima de la conducción de la red de abastecimiento de agua será de 150 milímetros, y de las redes de alcantarillado y saneamiento, tanto pluviales como residuales, será de 400 milímetros.

3. Los centros de transformación se situarán en suelos de titularidad privada.

Artículo 27. Características de las obras de urbanización

Las obras de urbanización que se definan en el Proyecto de urbanización y en los Proyectos de obras ordinarias, estarán sujetas a la normativa vigente al efecto del Ayuntamiento de Bilbao y a lo establecido en los artículos anteriores de esta Sección.

CAPITULO III. NORMAS DE EDIFICACIÓN

SECCIÓN 1ª. CONDICIONES DE SITUACIÓN, FORMA Y TRATAMIENTO DE LOS EDIFICIOS

Artículo 28. Condiciones generales para el diseño de la edificación

1. La totalidad de las edificaciones de las parcelas en las que se sitúa el aprovechamiento lucrativo y la de la parcela destinada a acoger y constituir el Sistema Local de equipamientos del Sector Larraskitu, cumplirán las Normas generales de la edificación establecidas por el Título VII de las Normas urbanísticas del Plan General de ordenación urbana de Bilbao, en todos aquellos aspectos que les sean de aplicación, con las matizaciones que se indican en los artículos siguientes de las presentes Ordenanzas Reguladoras.

2. Los edificios destinados a acoger viviendas sometidos a algún Régimen de Protección Oficial, se regirán por sus Normas de edificación específicas, establecidas por el órgano de la Administración competente en la materia.

Artículo 29. Definición de la forma de la edificación

1. La ordenación pormenorizada del presente Plan Parcial, define la forma y situación de los futuros edificios posibles de realizar en las parcelas tanto públicas como privadas, a través de la técnica de establecer las líneas de edificación por medio de la definición de las alineaciones que poseen el carácter de impuestas y/o máximas, así como por la definición del número máximo de plantas sobre rasante de los edificios, determinaciones definidas en la documentación gráfica de los planos O.1, O.2, O.3, O.4 y O.5.

2. Se realiza la definición de la forma y situación de los edificios, a través de distinguir alineaciones máximas de plantas bajo rasante o plantas de sótano y de alineaciones impuestas y máximas de plantas sobre rasante.

3. En los edificios con tipología de vivienda adosada, la planta destinada a albergar garajes, no podrá sobresalir más de seis metros de la alineación de las plantas elevadas ni disponer más de 40 metros cuadrados edificadas fuera de la proyección de las plantas elevadas. Se exceptúan de estas limitaciones las superficies que dan continuidad a la planta de sótano entre los diversos conjuntos de vivienda adosada que se diseñan en las Subzonas SZRA-1, SZRA-2 y SZRA-3.

Artículo 30. Alineaciones de la edificación. tipos y definiciones

1. De acuerdo con las definiciones establecidas en los artículos 7.1.3. y 7.1.4. de las Normas urbanísticas del Plan General, se definen los siguientes tipos de alineaciones de la edificación:

- a) Alineación de dominio y uso privado
- b) Alineación impuesta de edificación sobre rasante
- c) Alineación máxima de edificación sobre rasante

- d) Alineación máxima de edificación bajo rasante
- e) Alineación máxima de edificación coincidente bajo y sobre rasante
- f) Alineación impuesta de edificación sobre rasante y máxima bajo rasante

2. Las alineaciones impuestas sobre rasante establecen la situación obligada de los frentes de fachada de los edificios en las plantas baja y de pisos. Se representan en el plano O.2.

3. Las alineaciones máximas de edificación sobre y bajo rasante, indican las superficies en las que se deben de situar las plantas de los edificios sobre y bajo rasante, y se definen marcándolas con líneas a trazos discontinuas. Tienen el carácter de alineaciones máximas y al efecto concretan las líneas dentro de la cual deben quedar incluidas las proyecciones en el plano horizontal de las líneas de edificación de las plantas bajas, de piso o de sótano de las nuevas edificaciones. Se representan en el plano O.2.

4. Las alineaciones máximas de edificación coincidentes bajo y sobre rasante definidas en el plano O.2., concretan las líneas comunes dentro de las cuales deben quedar incluidas las proyecciones en el plano horizontal de las líneas de edificación de las plantas bajo y sobre rasante. Se marcan igualmente con línea a trazos de otro color diferente a los anteriores.

5. Las alineaciones de dominio y uso privado, definidas como tales en el plano O.2., tienen el carácter de alineaciones impuestas en relación al límite de las parcelas privadas, en frente de calle, de otros espacios de dominio y uso público y del límite de Sector. Los cierres se deberán ajustar a su situación y constituirse cumpliendo las condiciones previstas en el artículo 7.6.5. de las Normas del Plan General. Estas alineaciones definen los límites de las parcelas privadas resultantes de la ordenación pormenorizada del Plan Parcial.

6. Las alineaciones impuestas de edificación sobre rasante y máxima bajo rasante participan conjuntamente de las características de ambas. Se concretan en el plano O.2.

Artículo 31. Reglas para la concreción por los proyectos de edificación de las alineaciones máximas definidas gráficamente

1. La definición de la forma en planta de los edificios posibles de construir en el sector Larraskitu, indicada en los planos O.1 y O.2, concreta la ordenación propuesta con el carácter normativo que se deriva del contenido establecido en estas Ordenanzas. Define gráficamente una posible solución para diseñar los edificios en los que se pueden situar las superficies construidas y el número máximo de viviendas asignados por la ordenación pormenorizada del plan parcial, complementada por la de este estudio de detalle, a las subzonas edificables.

2. Para poder concretar las edificaciones a realizar en cada Subzona y, en su caso, en cada parcela, se deben respetar las alineaciones definidas en el artículo anterior, la edificabilidad máxima sobre rasante, el aprovechamiento urbanístico, el número autorizado de plantas sobre rasante y las separaciones entre edificios dentro de cada

subzona, tanto entre sí como a los límites de las parcelas que se puedan originar dentro de cada una de ellas, en aplicación de lo establecido en la Sección 3ª del Capítulo II, "Parcelaciones", de la Ordenanzas reguladoras del plan parcial.

3. Las distancias mínimas a respetar entre las fachadas de las plantas sobre rasante de los diferentes edificios de una misma subzona, a excepción de aquellos que se constituyen en disposición de medianería o en colindancia sin discontinuidad espacial, es la siguiente:

- a) Subzona de viviendas colectivas, 12,5 metros.
- b) En la Subzona de vivienda adosada SZRA-2, 9 metros en los puntos más próximos, base interior del trapecio en el frente más próximo a la alineación del eje viario B, de forma que la base exterior hacia la Subzona SZEL alcance, como mínimo, una dimensión de 10 metros a una distancia de 12 metros de la anterior.
- c) En la Subzona de vivienda adosada SZRA-3, 9 metros en los puntos más próximos.
- d) En la Subzona de vivienda uni-bifamiliar SZRUB-3, 9 metros en los frentes traseros más próximos.
- e) En la Subzonas Dotacionales SZDO, SZDP y SZEP, 3/4 de la semisuma de las alturas de los edificios enfrentados.

4. En el resto de las Subzonas edificables, SZRA-1 y S2RU-1, la concreción de la superficie posible de edificar en ellas se debe realizar en un edificio único, o en edificios agrupados en un único cuerpo edificado con solución de continuidad.

5. Las separaciones de las alineaciones máximas bajo y sobre rasante de los edificios de la Subzona SZRA-2 en el frente al Sistema Local SZEL serán las establecidas al efecto en el plano O.2.

6. En las alineaciones impuestas de los edificios de las Subzonas SZRA-1 y SZRA-2, se permitirá una ligera separación de los frentes de fachada a la alineación curva impuesta a los efectos de acomodar los tramos rectos de fachada al frente curvo de la alineación impuesta, con una separación máxima de 25 cm. de cualquier punto de las fachadas a la curva proyectada de la alineación impuesta.

Artículo 32. Representación del número de plantas de los edificios. Aplicación normativa

1. En los planos O.1 y O.2 se indica el número de plantas sobre rasante de cada edificio proyectado. En los planos de alzados y secciones, O.3, O.4, O.5 y O.6, se definen las plantas sobre rasante de cada edificio con un fondo gris para los edificios privados y con un fondo rosa para el edificio de la Subzona dotacional SZEP. Las plantas de sótano se representan con fondo amarillo.

2. En los planos de alzados y secciones citados anteriormente, se recogen las plantas de piso primero que se originan por el efecto de mantener la cornisa en los tipos edificatorios de bloque puntual de la Subzona residencial de vivienda colectiva,

teniendo en cuenta la acomodación a las pendientes de los ejes viarios A y B y aplicando a dichos efectos lo establecido en el número 5 del artículo 6.3.38 del Plan General de Ordenación urbana de Bilbao en relación con las plantas primeras y de sótano. A las plantas de sótano resultantes se les aplicará el tratamiento establecido en el artículo 33 de estas Ordenanzas reguladoras.

3. El número máximo de plantas sobre rasante de cada edificio, se define en los planos O.1 y O.2 con número romanos. La planta bajo cubierta se define a continuación del número romano con un signo “+” y la indicación “bc”.

4. El descuelgue de las plantas de piso por el efecto de mantener la cornisa única en cada bloque puntual de las Subzonas de vivienda residencial colectiva, se produce en los siguientes frentes de fachada de los edificios que se relacionan a continuación.

a) Frente del eje A. Edificios 2 y 1.

b) Frente del eje B. Edificios 2 y 3.

5. Los descuelgues de la planta baja de los edificios citados anteriormente, no computan como plantas sobre rasante y tienen la consideración de plantas de sótano. Igual consideración tendrán las plantas destinadas exclusivamente a albergar portales de acceso, trasteros y aparcamiento de los edificios de las Subzonas S2RA-1, S2RA-2 y S2RA-3. Al efecto sus fachadas tendrán el tratamiento indicado en el artículo 33 de estas Ordenanzas reguladoras. En la representación gráfica de los planos de alzados y secciones O.3, O.4, O.5 y O.6, se dibujan con un fondo de color amarillo, a excepción del local destinado a comercio al por menor con 173 m² construidos del edificio 2 de la subzona S2RCO-2, que se grafía con fondo de color azul claro.

Artículo 33. Perfiles de la edificación

1. En los juegos de planos O.3, O.4, O.5 y O.6, se definen los perfiles de los edificios proyectados, concretando el número de plantas y la forma de la planta bajo cubierta.

2. La definición exacta de las alturas parciales de las diversas plantas se hará en los correspondientes Proyectos de edificación, debiendo cumplir a estos efectos los bloques puntuales de las subzonas de vivienda colectiva, la condición de cornisa establecida en los planos de este estudio de detalle.

3. Igualmente deben ser cumplidas las determinaciones establecidas por las Normas urbanísticas del Plan General en relación con las alturas parciales de la edificación. El perfil de la planta bajo cubierta en los bloques puntuales de las subzonas residenciales de vivienda colectiva, cumplirá con lo establecido por el artículo 7.1.7 de las Normas urbanísticas del Plan General.

4. En la planta bajo cubierta de los edificios de las subzonas de vivienda adosada y de vivienda uni-bifamiliar, el intradós del forjado que constituya los faldones de cubierta, se podrá situar a una altura no superior a 1,20 metros del extradós del forjado suelo de dicha planta, autorizándose la construcción de testeros vistos en los que se dibuje la sección del perfil de la planta bajo cubierta.

5. La situación altimétrica de las diversas plantas sobre rasante definidas en las secciones y alzados de los edificios contenidas en los juegos de planos O.3, O.4, O.5

y O.6 incluidas las rasantes de las parcelas privadas, así como la sección de los edificios, tienen carácter vinculante, debiendo los Proyectos de arquitectura que materialicen las edificaciones a construir, respetar el número de plantas y las características de éstas definidas en los planos citados. No obstante se admiten las oscilaciones altimétricas precisas para adecuar la edificación a las rasantes definitivas de la urbanización resultante, respetando los parámetros urbanísticos anteriormente citados y la cuantía de la oscilación establecida en el número 2 del artículo 16 de estas Ordenanzas Reguladoras.

6. Igualmente se admite la modificación de la situación de los edificios, derivados de la aplicación de la posibilidad de movimiento de la edificación, permitida por la técnica de las alineaciones máximas.

7. Los taludes del terreno resultante de la urbanización, definidos por los planos de los juegos O.3, O.4, O.5 y O.6, podrán ser reajustados por el Proyecto de urbanización a la vista de la calidad de los terrenos, rozamiento interno y cohesión, manteniendo el mismo criterio de unidad formal de los frentes de los taludes establecido en los planos citados de este Plan Parcial.

Artículo 34. Vuelos

1. Se considerarán vuelos a los efectos de la aplicación de lo establecido en las presentes Ordenanzas reguladoras, aquellos que sobresalgan de las alineaciones máximas sobre rasante establecidas en el plano O.2., sin que la construcción de un elemento en voladizo, o vuelo constructivo, sobre la alineación de una fachada en planta baja que no sobresalga de las alineaciones citadas pueda ser considerado como vuelo urbanístico a los efectos de estas Ordenanzas Reguladoras.

2. Se autorizan vuelos sobre las alineaciones máximas de fachada en plantas sobre rasante, de acuerdo con lo establecido en el Capítulo IV del Título VII de las Normas urbanísticas del Plan General y con lo indicado a continuación.

3. La anchura máxima o saliente de los cuerpos volados vendrá definida en función del ancho de calle al que da el frente del edificio o, en su caso, de la distancia establecida entre las alineaciones máximas de edificación de plantas sobre rasante, sin que se supere un metro. Los frentes de fachada constituidos por los vuelos serán tenidos en cuenta a los efectos de cumplir las separaciones mínimas entre edificios indicadas en el artículo 31 de estas Ordenanzas reguladoras.

4. El cubo de los vuelos de los miradores y cuerpos cerrados, sobre las alineaciones máximas sobre rasante, que se puede construir en las fachadas de los edificios posibles de realizar en las Subzonas privadas y públicas, se calcula hallando el cubo de cada tramo de alineación a base de multiplicar la longitud de cada tramo completo de alineación por la anchura máxima de los vuelos en cada tramo, por 0,5 y por la altura desde el intradós del forjado suelo de planta primera de piso hasta el extradós del forjado suelo de la planta bajo cubierta.

En las esquinas de encuentro de los tramos, y a efectos del cálculo del cubo del vuelo, se incrementará la longitud de cada tramo en el 50% del saliente máximo de los vuelos en el otro tramo de la intersección o esquina.

5. El cubo así hallado podrá distribuirse con libertad de composición en cualquier tramo de alineación del edificio sin otro condicionante que el respeto de las siguientes reglas:

- a) No se podrá superar la superficie edificable máxima sobre rasante asignada a cada edificio por las Ordenanzas reguladoras de este Plan Parcial
- b) El cubo resultante para cada tramo se ha de situar en él, no siendo posible su traslado total o parcial a otro tramo de la fachada del edificio.
- c) El cubo de los vuelos de los cuerpos cerrados y miradores se deberá situar a una altura no inferior a 3 metros de la rasante de la calle a la que dé frente la fachada, o a 2,50 metros desde la rasante de la urbanización definitiva de la parcela privada en la que se sitúe.

Artículo 35. Tratamiento del frente de la edificación en plantas de sótano

El basamento de los edificios de las subzonas S2RA-1, S2RA-2 y S2RA-3, en las plantas de sótano que se descuelgan de la planta primera, se deberá realizar con fachada cerrada y aplacada con un tratamiento pétreo, natural o artificial, de forma que resalte su carácter de base de la edificación. Únicamente se permitirán aperturas destinadas a ventilación natural según la normativa correspondiente de garajes la aparición en los frentes de fachada a la subzona S2EL y al eje B, de la puerta de acceso a la vivienda.

Artículo 36. Unidad compositiva. Tratamiento de plantas bajas y de sotano

1. Cada Subzona de uso residencial de vivienda colectiva constituye una Unidad Compositiva completa en los términos previstos en los artículos 7.9.1. y 7.9.3. de las Normas del Plan General, que abarcará el tratamiento unitario de cubiertas, huecos, vuelos, plantas bajas o, en su caso, de sótano, revestimiento de fachadas y urbanización. Igualmente constituirán una Unidad Compositiva las subzonas de vivienda adosada SZRA-1 y SZRA-3.

2. La concreción de los extremos indicados anteriormente, se realizará previa redacción y aceptación por el Ayuntamiento de un Anteproyecto de los edificios incluidos en cada Unidad Compositiva, salvo que sean objeto de un Proyecto único.

3. Cada conjunto de viviendas adosadas agrupadas sin solución de continuidad sobre rasante, se construirá con un Proyecto único.

SECCIÓN 2ª. SERVIDUMBRES

Artículo 37. Servidumbres para posibilitar el acceso mancomunado en garajes y la ejecución de redes de servicios urbanos y el acceso a parcelas exteriores al sector

1. Se establecen servidumbres de acceso mancomunado entre las parcelas y edificios de las subzonas residenciales privadas, de acuerdo con lo indicado en los posteriores números del presente artículo. Igualmente se establecen las servidumbres de acueducto para el paso de las diversas redes de evacuación de aguas residuales y

fecales así como para el abastecimiento de agua, gas, telecomunicaciones y energía eléctrica.

2. Se establecen servidumbres de paso en plantas bajo rasante y de acueducto para todos los servicios urbanos necesarios, entre todas las parcelas y edificios que se puedan constituir en el interior de las subzonas residenciales de vivienda adosada. La concreción de las servidumbres precisas a los efectos indicados en el número anterior, se deberá establecer en el correspondiente Proyecto de Reparto de cargas y beneficios.

3. Se establece servidumbre de paso de dos metros de ancho en la cota superior de la subzona S2RA-3.

4. Se establece servidumbre de paso, de 5 metros de ancho, en el extremo sureste de la subzona S2EP.

Artículo 38. Servidumbres de anclajes

1. Se establece servidumbre de anclajes temporales entre todas las parcelas que se puedan originar por división de las parcelas privadas originadas por la parcelación establecida por este Plan Parcial y por la que, en su caso, se pueda constituir en el correspondiente expediente de Reparto de cargas y beneficios.

2. La ejecución de elementos de contención y/o cimentación auxiliada por la técnica de realizar anclajes temporales con barras o cables sustentados en parcelas privadas colindantes con la que se está construyendo, conlleva la necesidad de notificar su ejecución al propietario afectado antes de comenzar la ejecución y posteriormente se volverá a notificar al propietario afectado cuando se destensen los anclajes.

SECCIÓN 3ª. CONCRECIÓN DE LAS SUPERFICIES EDIFICABLES Y DEL APROVECHAMIENTO TIPO SEGÚN LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Artículo 39. Superficies edificables en las subzonas residenciales

1. En el presente artículo se indica la superficie máxima edificable en cada una de las Subzonas residenciales definidas por la ordenación de este Plan Parcial, desglosada en edificabilidad en plantas sobre rasante y en plantas bajo rasante.

2. En plantas bajo rasante se podrá construir una superficie edificable máxima equivalente a multiplicar por dos la superficie máxima posible de ocupar por plantas de sótano, según la documentación gráfica del plano O.2.

3. No obstante lo anterior, no computará como aprovechamiento urbanístico la superficie de plantas de sótano que resulte de asegurar un número de plazas de aparcamiento doble de la precisa para cumplimentar el estándar mínimo establecido por las Normas urbanísticas del Plan General para el número y características de las viviendas posible de ubicar en cada edificio. Tampoco computará como aprovechamiento urbanístico la superficie destinada a trasteros situados en plantas de sótano.

4. La superficie construida situada en las plantas de acceso a portales, trasteros y garajes de los edificios de las subzonas residenciales de vivienda adosada SZRA-1, SZRA-2 y SZRA-3, y de los edificios, no computará como superficie edificable.

SUBZONA DE VIVIENDA UNI-BIFAMILIAR	NUMERO DE VIVIENDAS	TIPOLOGIA DE EDIFICACION	EDIFICABILIDAD SOBRE RASANTE
SZRU-1.Regimen libre	3	UNIFAMILIAR	621,000
<i>SZRU-1. Parcela A</i>	1	UNIFAMILIAR	207
<i>SZRU-1. Parcela B</i>	1	UNIFAMILIAR	207
<i>SZRU-1. Parcela C</i>	1	UNIFAMILIAR	207
TOTAL VIVIENDA UNIFAMILIAR	3		621
SUBZONA DE VIVIENDA ADOSADA	NUMERO DE VIVIENDAS	TIPOLOGIA DE EDIFICACION	EDIFICABILIDAD S/RASANTE
SZRA - 1 Regimen libre	3	ADOSADA	402
<i>SZRA - 1. Parcela A</i>	3	ADOSADA	402
SZRA - 2 Regimen libre	47	ADOSADA	6298
<i>SZRA - 2. Parcela A</i>	7	ADOSADA	938
<i>SZRA - 2. Parcela B</i>	7	ADOSADA	938
<i>SZRA - 2. Parcela C</i>	7	ADOSADA	938
<i>SZRA - 2. Parcela D</i>	7	ADOSADA	938
<i>SZRA - 2. Parcela E</i>	7	ADOSADA	938
<i>SZRA - 2. Parcela F</i>	6	ADOSADA	804
<i>SZRA - 2. Parcela G</i>	6	ADOSADA	804
SZRA - 3 Regimen libre	40	ADOSADA	5419
<i>SZRA - 3. Parcela A</i>	6	ADOSADA	804
<i>SZRA - 3. Parcela B</i>	7	ADOSADA	938
<i>SZRA - 3. Parcela C</i>	7	ADOSADA	938
<i>SZRA - 3. Parcela D</i>	0	ADOSADA	59
<i>SZRA - 3. Parcela E</i>	6	ADOSADA	804
<i>SZRA - 3. Parcela F</i>	7	ADOSADA	938
<i>SZRA - 3. Parcela G</i>	7	ADOSADA	938
TOTAL VIVIENDA ADOSADA	90	ADOSADA	12119
SUBZONA DE VIVIENDA COLECTIVA	NUMERO DE VIVIENDAS	TIPOLOGIA DE EDIFICACION	EDIFICABILIDAD S/RASANTE
SZRCO-1 V.P.O.	64	COLECTIVA	5025
<i>SZRCO - 1. Parcela A</i>	64	COLECTIVA	5025
SZRCO-2 V.P.O.	65	COLECTIVA	5276
<i>SZRCO - 2. Parcela A</i>	65	COLECTIVA	5103
<i>SZRCO - 2. Parcela A</i>		COLECTIVA	173
SZRCO-3 V.P.O.	44	COLECTIVA	3455
<i>SZRCO - 3. Parcela A</i>	44	COLECTIVA	3455
TOTAL VIVIENDA COLECTIVA	173	COLECTIVA	13756
TOTAL VIVIENDA EN EL SECTOR	266		26496

5. Los Estudios de Detalle podrán realizar trasvases de edificación sobre rasante y del número de viviendas entre las Subzonas Residenciales de vivienda colectiva. Igualmente se podrán realizar idénticos trasvases entre las Subzonas residenciales de viviendas unifamiliares y las subzonas residenciales de viviendas adosadas, dentro de cada tipo de subzona y también entre estos dos últimos tipos, siempre que no se incremente o disminuya la edificación de cualquier subzona en una cuantía superior al 25% de la establecida en el cuadro anterior y se mantenga el número total de viviendas.

6. En la subzona SZRCO-2, se destinarán al uso 7.2. de Comercio al por menor, un mínimo de 173 metros cuadrados construidos en la planta situada en la cota +128,37, en el frente del edificio 2 que obra a la subzona peatonal SZPT. La lonja que se construya al efecto podrá tener acceso por la subzona peatonal y por eje A, constituyendo un espacio parcialmente a doble altura. Dicha superficie computa como edificabilidad sobre rasante y como aprovechamiento.

7. Los proyectos de edificación, podrán realizar trasvases entre las diversas parcelas de cada subzona de vivienda adosada, sin necesidad de efectuar trámite alguno, cumpliendo para la subzona correspondiente con la cuantía total de su edificabilidad sobre rasante.

Artículo 40. Superficie edificable en la parcela de dominio y servicio publico de la subzona SZEP

En las plantas sobre rasante de la Subzona SZEP, se autoriza a edificar 2.000 m² y en plantas bajo rasante la superficie máxima construida será la resultante de multiplicar por tres la superficie definida por las alineaciones máximas en plantas bajo rasante de acuerdo con lo indicado al efecto en el plano O.2.

Artículo 41. Concrecion del uso residencial en las diferentes subzonas residenciales

1. La concreción de la distribución espacial del número máximo de viviendas posibles de realizar en las Subzonas privadas del Sector Larraskitu, de acuerdo con la ordenación pormenorizada establecida por este Plan Parcial, se recoge asignando a las Subzonas de vivienda colectiva el régimen de Viviendas de Protección Oficial y el número de viviendas posible de realizar.

Lo anterior se puede leer en la tabla del número 4 del artículo 39 de estas Ordenanzas y en el plano de ordenación O.2 titulado "Planta de ordenación pormenorizada". Las viviendas del resto de las Subzonas residenciales son de régimen libre.

2. En el caso de la definición del número de viviendas en régimen libre, el número es máximo, pudiéndose construir un número menor al establecido o, en su caso, construir viviendas de protección pública en vez de régimen libre.

3. En el caso de la definición del número de Viviendas de Protección Oficial, el número es de obligado cumplimiento al objeto de asegurar el cumplimiento de la legislación vigente y la Normativa urbanística del Plan General.

Artículo 42. Calculo del aprovechamiento urbanistico de cada subzona

1. De acuerdo con los coeficientes de ponderación aplicables a cada categoría del uso 6. Vivienda y al uso 7. Terciario en situación 2, posibles de situar en los edificios de las Subzonas residenciales, se ha calculado el número de Unidades de aprovechamiento que se pueden situar en cada una de ellas, de conformidad con lo indicado en los números posteriores de este artículo.

2. Se considera que el uso de vivienda colectiva de Protección Oficial, es el uso característico con un coeficiente de ponderación igual a 1. A la categoría del uso de vivienda adosada se le adjudica un coeficiente de ponderación igual a 1,21 y, a la categoría del uso de vivienda unifamiliar, se le adjudica un coeficiente de ponderación igual a 1,17. Al uso Terciario en situación 2 de Comercio al por menor, se le aplica el coeficiente 1,98, todos ellos según lo establecido en la tabla de coeficientes del Plan General y en el Programa de Actuación Urbanística de Larraskitu.

3. Desarrollando lo anterior, tenemos la siguiente relación de Unidades de aprovechamiento por Subzonas:

SUBZONA DE VIVIENDA UNI-BIFAMILIAR	NUMERO DE VIVIENDAS	TIPOLOGIA DE EDIFICACION	EDIFICABILIDAD SOBRE RASANTE	COEFICIENTE DE PONDERACION	EDIFICABILIDAD PONDE- RADA POR SUBZONA
SZRU-1.Regimen libre	3	UNIFAMILIAR	621,000	1,17	726,57
<i>SZRU-1. Parcela A</i>	1	UNIFAMILIAR	207		
<i>SZRU-1. Parcela B</i>	1	UNIFAMILIAR	207		
<i>SZRU-1. Parcela C</i>	1	UNIFAMILIAR	207		
TOTAL VIVIENDA UNIFAMILIAR	3		621	1,17	726,57
SUBZONA DE VIVIENDA ADOSADA	NUMERO DE VIVIENDAS	TIPOLOGIA DE EDIFICACION	EDIFICABILIDAD S/RASANTE	COEFICIENTE DE PONDERACION	EDIFICABILIDAD PONDE- RADA POR SUBZONA
SZRA - 1 Regimen libre	3	ADOSADA	402	1,21	486,38
<i>SZRA - 1. Parcela A</i>	3	ADOSADA	402		
SZRA - 2 Regimen libre	47	ADOSADA	6298	1,21	7620,58
<i>SZRA - 2. Parcela A</i>	7	ADOSADA	938		
<i>SZRA - 2. Parcela B</i>	7	ADOSADA	938		
<i>SZRA - 2. Parcela C</i>	7	ADOSADA	938		
<i>SZRA - 2. Parcela D</i>	7	ADOSADA	938		
<i>SZRA - 2. Parcela E</i>	7	ADOSADA	938		
<i>SZRA - 2. Parcela F</i>	6	ADOSADA	804		
<i>SZRA - 2. Parcela G</i>	6	ADOSADA	804		
SZRA - 3 Regimen libre	40	ADOSADA	5419	1,21	6556,99
<i>SZRA - 3. Parcela A</i>	6	ADOSADA	804		
<i>SZRA - 3. Parcela B</i>	7	ADOSADA	938		
<i>SZRA - 3. Parcela C</i>	7	ADOSADA	938		
<i>SZRA - 3. Parcela D</i>	0	ADOSADA	59		
<i>SZRA - 3. Parcela E</i>	6	ADOSADA	804		
<i>SZRA - 3. Parcela F</i>	7	ADOSADA	938		
<i>SZRA - 3. Parcela G</i>	7	ADOSADA	938		
TOTAL VIVIENDA ADOSADA	90	ADOSADA	12119	1,21	14663,88
SUBZONA DE VIVIENDA COLECTIVA	NUMERO DE VIVIENDAS	TIPOLOGIA DE EDIFICACION	EDIFICABILIDAD S/RASANTE	COEFICIENTE DE PONDERACION	EDIFICABILIDAD PONDE- RADA POR SUBZONA
SZRCO-1 V.P.O.	64	COLECTIVA	5025		
<i>SZRCO - 1. Parcela A</i>	64	COLECTIVA	5025		
SZRCO-2 V.P.O.	65	COLECTIVA	5276	1,00	5276,48
<i>SZRCO - 2. Parcela A</i>	65	COLECTIVA	5103		
<i>SZRCO - 2. Parcela A</i>		COLECTIVA	173		
SZRCO-3 V.P.O.	44	COLECTIVA	3455	1,00	3454,66
<i>SZRCO - 3. Parcela A</i>	44	COLECTIVA	3455		
TOTAL VIVIENDA COLECTIVA	173	COLECTIVA	13756	1,00	13756,10
TOTAL EN EL SECTOR			26496		29146,54

