

Ondoren erantsitako koadroak aurrez ikusitako eraikigarritasun berria laburtzen du, «UE.1 izenekoako Birgaitze Plan Bereziaren Aldaketan «Txosten Aldatua» dokumentuak biltzen duen bezala:

### 3. koadroa: aprobetxamenduen koadroa

	Sotoa	Behoko S. Goiko S.	BOE	Familia bakarreko	Eq. Priv.	Eraikigarritasun Urbanistikoa	Eraikigarritasun haztatua	
<b>Etxadia edo eraikina</b>								
1	803	803	3607	0	0	0	5214	4156
2	311	311	3255	0	0	0	3879	3468
3	1056	1056	3112	0	0	0	5227	3836
4	1356	1938	8735	0	0	0	12029	9960
7	647	663	3033	0	0	0	4343	3484
8	336	336	1292	0	0	0	1964	1521
9	366	366	1224	0	0	0	1956	1474
<b>Jardute Unitatea</b>								
1	6217	1124*	0	5729	0	0	13171	7435
2	1741	177	2053	0	0	0	3971	2446
3	403	403	1612	0	0	0	2418	1887
4	513	513	2053	0	0	0	3079	2404
5	1531	766	3203	0	0	0	5500	3860
<b>Guztira</b>	<b>15280</b>	<b>8556</b>	<b>33179</b>	<b>5729</b>			<b>62751</b>	<b>45931</b>

\* Oharra: UE1 izeneko etxebizitzetarako eraikinetako behoko solairuak hurrengo moduan kalifikatzen dira: «Tokiko Sistema. Ekipamendu Soziokulturala gainerako eraikinaren etxebizitzetarako kalifikazioarekin gainjarria».

Gainera, Birgaitze Plan Bereziaren Aldaketan, «Ikerketa Ekonomiko-Finantzario Aldatua» dokumentuan, UE 1 izenekoari buruz beste informazioa aurkitzen dugu eta sortzen diren azalera publiko nahiz pribatuak definitzen dira, baita jardute-unitatean sortutako etxebizitzaren kopurua ere.

## 2. Jardute-unitateen ezaugarriak

### 2.1. U.E.1. Jardute Unitatea

Azalera guztira: 6370,00 m<sup>2</sup>.

— Jardute-sistema: Expropiación.

Egungo egoera:

— Erabilera publikoaren azalera: 2190,40 m<sup>2</sup>.

— Azalera pribatua: 4179,60 m<sup>2</sup>.

— Azalera eraikia: 1762,60 m<sup>2</sup>.

— Etxebizitzaren kopurua: 19.

Egoera berritua:

— Erabilera publikoaren azalera: 4055,31 m<sup>2</sup>.

— Erabilera publikoak eragindako azalera pribatua: 1120,40m<sup>2</sup>.

— Erabilera pribatuaren azalera: 1194,30 m<sup>2</sup>.

— Azalera pribatu guztia: 2314,70 m<sup>2</sup>.

— Etxebizitzaren azalera eraikia: 5729,00 m<sup>2</sup>.

— Lokalen azalera eraikia: 1224,00 m<sup>2</sup>.

— Garajeen azalera eraikia: 6217,00 m<sup>2</sup>.

— Sestraren gainean eraikitako azalera guztia: 6953,00 m<sup>2</sup>.

— Etxebizitzaren kopurua: 62.

— Garajeen plaza-kopurua: 166.

Orixe 6 eraikinean ez dira sotoak zenbatu.

Sestaon, 2009ko urriaren 19an.—Alkateak

(II-8793)

IRAGARKIA

Araubidez xedatutakoarekin bat, jakinarazten da Udaltzatza Osoak 2009ko azaroaren 6ean egindako bilkuran Sestaoko Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren aldaketa puntuala behin betiko onartu zuen dauden eraikinen etxabeetan lokalak etxebizitza bihurtzeari buruz. Ildo horri jarraiki, HAUPOren 6.3.25. artikuluari, «etxebizitzetarako erabilerearen baldintza bereziei» buruzkoari, 4) atala erantsi zitzaion eta hitzez hitz hala dio:

El cuadro que se incluye a continuación resume la nueva edificabilidad prevista, tal y como se recogen en el documento «Memoria Modificada» de la Modificación del Plan Especial de Rehabilitación para la UE.1:

### Cuadro número 3: Cálculo de los aprovechamientos

	P. Sótano	P. Baja	P. Altas	V.P.O.	V. Unifam.	Eq. Priv.	Edific. Urba.	Edific. Pond.
<b>Manzana o edificio</b>								
1	803	803	3607	0	0	0	5214	4156
2	311	311	3255	0	0	0	3879	3468
3	1056	1056	3112	0	0	0	5227	3836
4	1356	1938	8735	0	0	0	12029	9960
7	647	663	3033	0	0	0	4343	3484
8	336	336	1292	0	0	0	1964	1521
9	366	366	1224	0	0	0	1956	1474
<b>Unidad de Ejecución</b>								
1	6217	1124*	0	5729	0	0	13171	7435
2	1741	177	2053	0	0	0	3971	2446
3	403	403	1612	0	0	0	2418	1887
4	513	513	2053	0	0	0	3079	2404
5	1531	766	3203	0	0	0	5500	3860
<b>Total</b>	<b>15280</b>	<b>8556</b>	<b>33179</b>	<b>5729</b>			<b>62751</b>	<b>45931</b>

\* Nota: las plantas bajas de los edificios residenciales de la UE 1 se califican como Sistema Local. Equipamiento Socio-Cultural de forma superpuesta con la calificación residencial del resto del edificio.

Además en el documento «Estudio Económico-Financiero Modificado» de la citada Modificación del Plan Especial de Rehabilitación encontramos esta otra información relativa a la UE 1, donde se definen las superficies resultantes tanto públicas como privadas y el número de viviendas resultantes en la unidad de ejecución.

## 2. Características de las Unidades de Ejecución

### 2.1. Unidad de Ejecución U.E.1.

Superficie total: 6370,00 m<sup>2</sup>.

— Sistema de Ejecución: Expropiación.

Estado Actual:

— Superficie uso público: 2190,40 m<sup>2</sup>.

— Superficie privada: 4179,60 m<sup>2</sup>.

— Superficie construida: 1762,60 m<sup>2</sup>.

— Número de Viviendas: 19.

Estado reformado:

— Superficie uso público: 4055,31 m<sup>2</sup>.

— Superficie privada afectada por uso público: 1120,40m<sup>2</sup>.

— Superficie uso privado: 1194,30 m<sup>2</sup>.

— Superficie total privada 2314,70 m<sup>2</sup>.

— Superficie construida de vivienda 5729,00 m<sup>2</sup>.

— Superficie construida de locales 1224,00 m<sup>2</sup>.

— Superficie construida de garajes 6217,00 m<sup>2</sup>.

— Superficie construida total sobre rasante: 6953,00 m<sup>2</sup>.

— Número de Viviendas: 62.

— Número de plazas de garaje: 166.

No se han contabilizado sótanos en el edificio de Orixe 6.

En Sestao, a 19 de octubre de 2009.—El Alcalde

(II-8793)

ANUNCIO

De conformidad con lo establecido reglamentariamente, se hace público que el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 6 de noviembre de 2009, aprobó definitivamente la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Sestao relativa a la conversión en vivienda de los locales en planta baja de edificaciones existentes, adicionando al artículo 6.3.25 del PGMOU sobre »Condiciones particulares del uso residencial», un apartado 4), con el siguiente tenor literal:

«4. Baimenduta dago erabilera tertziariorik (6. erabilera) etxebizitzetarako erabilera (5. erabilera) aldatzea. Halaber, jada existitzen diren eraikinetako etxabeetan lokalak etxebizitza bezala erabiltzeko gaitu daitezke, Sestaoko Udalerrian jada existitzen diren eraikinetako lonja eta etxabeetan etxebizitzak egokitzeko Ordenantza Arautzailea”n zehaztutako baldintzen arabera.»

Sestaon, 2009ko azaroaren 6an.—Alkateak

(II-8794)

## IRAGARKIA

Udalbatza Osoak 2009ko azaroaren 6an egindako bilkuran Sestaoko udalerrian dauden eraikinetan beheko solairuetako merkataritza-lonjak eta –lokalak etxebizitza bihurtzeko Ordenantza Arautzailea, behin betikoz onartu duenez, erabaki hori argitaratu egiten da, eta baita ere onartutako Udal-Araudiaren testu osoa, jarraian hitzez hitz jasotzen dena:

### SESTAOKO UDALA

#### UDALERRIKO ERAIKINEN ETXABEETAN MERKATARITZA-LONJAK ETA LOKALAK ETXEBIZITZA BIHURTZEKO ORDENANTZA ARAUTZAILEA

##### SARRERA

Krisi ekonomikoa eta industria-birmoldaketa dela-eta, udalerriko merkataritzak atzera egin du 80. hamarkadan, azken 14 urteetan hirigintza-booma izan da eta Sestaon etxebizitza berriaren eskaintzarik ez da izan. Horiek guztiak kontuan hartuta, gehiegizko joera izan da merkataritza-lonjak eta lokalak etxebizitza bihurtzeko inolako ordenarik eta kontrolik gabe.

Ordenantza honen xedea ez da merkataritza-lonjak eta lokalak etxebizitza bihurtzeko orduan debekatzea, bihurtze hori arautzea baizik, udalerriko merkataritzaren garapena kaltetu gabe, auzoen arazoizko modernizazioarekin eta garapenarekin eta jarduera ekonomikoa finkatuz, hori ezinbestekoa baita udalerraren garapenerako.

Beraz, ordenantza batez hornitu nahi da eta horrek arautuko ditu non, nola eta zer baldintzatan eta ezaugarriekin eraldatu behar diren merkataritza-lonjak eta –lokalak etxebizitzatan, eraldaketa horren ondorioz egindako etxebizitza-motak espekulazioz ez erabiltzeko edo bizigarritasun-baldintzen mugetan ez egoteko oso txikiak direlako, eguzki gutxi dutelako, kalitate urriko sarbideak dituztelako, etab.

Arestian azaldutako guztiarengatik, betekizun bat da Ordenantzaren bidez merkataritza-lonjak eta –lokalak etxebizitza bihurtzeko arautzea. Eraldaketa egiteko etxebizitzaren eredia (azalera, sarbideak, aireztapenak, halako etxebizitza-motarako beheko solairua zehaztea, gutxieneko eguzkia, etab.), non egin daitekeen eta nola gauza daitekeen definituko dira.

### I. KAPITULUA

#### XEDEA ETA APLIKAZIO-EREMUA

##### 1. artikulua.—*Xedea*

Ordenantza honen xedea dauden eraikinetako beheko solairuetan etxebizitza-erabilera arautzea da. Aldi berean, lehen izandako erabilera eraldaketa egitea utziko diren Eremuak mugatuko dira, baita jarduerarik ez duen lokalean erabilera berria gaitzeko Eremuak ere.

##### 2. artikulua.—*Beheko solairuko erabilera tertziarioa duten lokalak etxebizitza bihurtzeko eremua*

Debekatuta dago beheko solairuan etxebizitzaren erabilera izatea Ordenantza honek V. Kapituluan, 18. Artikuluan zehatz-mehatz aipatzen duen kokagunea duten eraikinetan.

«4. Se autoriza llevar a cabo el cambio de uso, de terciario (uso 6) a residencial (uso 5) así como la habilitación para uso residencial de los locales ubicados en las plantas bajas de las edificaciones existentes en las condiciones señaladas en la «Ordenanza Reguladora sobre conversión en vivienda de lonjas y plantas bajas de edificaciones existentes en el Municipio de Sestao.»

En Sestao, a 6 de noviembre de 2009.—El Alcalde

(II-8794)

## ANUNCIO

Habiéndose aprobado definitivamente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 6 de noviembre de 2009 la Ordenanza Reguladora para la conversión en vivienda de lonjas y locales comerciales situados en las plantas bajas de edificaciones existentes en el municipio de Sestao, se hace pública dicha resolución, así como el texto íntegro de la citada Ordenanza que a continuación se transcribe:

### AYUNTAMIENTO DE SESTAO

#### ORDENANZA REGULADORA PARA LA CONVERSIÓN EN VIVIENDA DE LONJAS Y LOCALES COMERCIALES SITUADOS EN LAS PLANTAS BAJAS DE EDIFICACIONES EXISTENTES EN EL MUNICIPIO

##### PREÁMBULO

El retraimiento del comercio local motivado por la crisis económica y la reconversión industrial sufrida en los años 80, el boom urbanístico de los últimos 14 años y la falta de oferta de nueva vivienda en Sestao, ha propiciado que se haya producido una excesiva tendencia a convertir lonjas y locales comerciales en vivienda sin ningún tipo de orden ni control.

El objetivo de esta ordenanza no es prohibir la transformación de lonjas y locales comerciales en vivienda, sino regular su conversión, sin perjudicar el desarrollo del comercio local, la lógica modernización y desarrollo de los barrios y la consolidación de actividad económica que resulta imprescindible para el futuro del municipio.

Se trata por tanto de dotarnos de una ordenanza que regule dónde, cómo y con qué condiciones y características se puede transformar lonjas y locales comerciales en vivienda, para evitar que el tipo de viviendas resultante por estas transformaciones sean motivo de especulación y/o se encuentren en el límite de sus condiciones de habitabilidad por su escasa dimensión, deficiente soleamiento, accesos de poca calidad, etc.

Por todo lo expuesto, resulta una exigencia regular mediante Ordenanza la transformación de lonjas y locales comerciales en vivienda, definiendo dónde, cómo y con qué modelo de vivienda, (superficie, accesos, ventilaciones, determinación de planta baja para este tipo de viviendas, soleamiento mínimo, etc.), queremos que se produzca dicha transformación.

### CAPÍTULO I

#### OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

##### Artículo 1.—*Objeto*

El objeto de la presente Ordenanza es regular el uso residencial en las plantas bajas de las edificaciones existentes, limitando a su vez las Áreas en las que se permita esta transformación de un uso anterior, o bien la habilitación de un nuevo uso en local existente sin actividad.

##### Artículo 2.—*Ámbito para la transformación de locales de uso terciario de planta baja, en viviendas*

Queda prohibido el uso de vivienda en planta baja, en aquellos edificios cuyo emplazamiento se señala de forma detallada en el Capítulo V, artículo 18 de esta Ordenanza.

**3. artikulua.—Beheko solairuan dagoen lokala eraldatzea goiko solairuak duen erabileraren arabera**

Halaber, debekatuta dago beheko solairuak etxebizitza-erabilera izatea, berehala goian dagoen solairua etxebizitza-erabilerara bideratuta ez dagoenean.

## II. KAPITULUA

## ERAIKINAREN SOLAIRUEN BALDINTZAK

**4. artikulua.—Beheko solairua. Etxebizitza-erabilerarako bete behar dituzten baldintzak eta definizioa**

Beheko Solairuaren definizioa Zazpigarren Tituluan, I. Kapitulan, 7.1.4. Artikuluan, 21. Atalean xedatzen dute Hiri Antolamenduko Udal Plan Orokorraren Hirigintza Arauek.

HAUPO onartu baino lehen etxebizitza-lurzoruaren zati handia jada egina zegoela egiazta daitekeenez eta, Ordenantza honen ondorioz, etxebizitza-erabilerarako bideratu nahi den planta guztia, bizi-pieza guztietan eta edozein puntutan, kaleko edo behin betiko urbanizatutako espazio libreko sestraren gainean egongo da. Horri emango diote bizi-piezek.

Etxebizitzetarako erabili ahal izango dira lursailaren kontra zati batean hormaren bat duten lokalak, betiere hormaren aurrean tar-teko espazio bolumentriko bat zehazten bada. Aipatutakoak honako ezaugarriak izango ditu: gutxienez metro bateko lodiera, oztoporik gabea, termikoki nahikoa isolatua, aireztatua, drainatua eta iragazgaitza. Proiektuaren teknikari egileak ziurtatu ostean, nahikoa bermeak izango ditu. Horretarako, Eraikuntzaren Kode Teknikoari erreparatu beharko dio.

Lursailaren kontra dagoen hormaren alboko piezek, isolamendu-espazioaren bidez, eta, aldi berean, kalerantz edo espazio libre-rantz alderik ez badute aipatu sestra-baldintzetan, bizi ezin daitezkeen piezak izango dira.

Lokalaren alboan dagoen lursailaren topografia aldatuko duen obrarik ez da baimenduko horiek etxebizitza bezala moldatzearen erabilera aldatzeko xedez ezaugarriez hornitzeko badira.

Sotoa ez duten beheko solairuetan zoladuraren azpian oinarri bat egingo da eta gutxienez hamabost zentimetroko (15 cm) hormigoizko iragazgaizpena egingo da. Horrez gain, legarrezko drainatzea izango du beste hamabost zentimetrotan (15 cm) aurrekoaren azpian eta hori izan ezean, aire-ganbera aireztatua utziko da gutxienez 15 zentimetroekin (15 cm).

Lokalaren lurzorua altxa daiteke, betiere xedatutako gutxieneko altuera librearekin betetzen badu.

## III. KAPITULUA

## DOKUMENTAZIOA

**5. artikulua.—Obra-lizentzia eskatzea**

Obra-lizentzia eskatzeko, Goi Mailako Arkitektoak idatzi eta dago-kion Elkargo Profesionalak ikus onetsitako Proiektu Teknikoa aurkeztu beharko da.

**6. artikulua.—Lehenengo aldiz betetzeko lizentzia eskatzea**

Erabilera-aldaketa izan den espazioak erabiltzeko beharrezkoa izango da lizentzia hau. Lizentzia-eskaerarekin hurrengo dokumentazioa aurkeztu beharko da:

- Obraren azken ziurtagiria, teknikari zuzendariak sinatua eta Elkargo Ofizialak ikus onetsia.
- Ikus onetsitako planoak. Obrari izandako aldaketa guztiak sartuko dira edo berariaz adieraziko da horiek ez direla gertatu.
- Eraikitakoa Ondasun Higiezinaren Zergan alta eman izana egiaztatzen duen dokumentua.
- Kanpoko fatxaden kolorezko argazkiak.
- Obraren kostuaren azken kitapena, behar bezala ikus onetsia. Bertan agertuko dira gauzatze materiala, industria-irabazia eta ordainsari teknikoak.

**Artículo 3.—Transformación de local existente en planta baja, en función del uso de la planta superior**

Queda asimismo prohibido el uso de vivienda en planta baja cuando la planta inmediatamente superior no esté destinada a uso residencial.

## CAPÍTULO II

## CONDICIONES DE LAS PLANTAS DE LA EDIFICACIÓN

**Artículo 4.—Planta baja. Definición y condiciones que debe de reunir para el uso de vivienda**

La definición de la Planta Baja es la señalada en el Título Séptimo, Capítulo I, artículo 7.1.4, Apartado 21, de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación Urbana.

Dado que es constatable que una buena parte del suelo residencial ya se encontraba materializado en su construcción de forma previa a la aprobación del PGMOU, y consecuentemente de la presente Ordenanza, se considera que toda planta que se pretenda destinar al uso residencial o de vivienda deberá estar situada, en todas sus piezas vivideras y en cualquier punto de ellas, sobre la rasante de la calle o espacio libre definitivamente urbanizados, a la que den frente las citadas piezas vivideras.

Podrán ser destinados a vivienda aquellos locales que parcialmente dispongan de algún muro contra el terreno, siempre y cuando se establezca un espacio volumétrico de interposición frente al muro, de 1 mt de espesor mínimo, libre de obstáculos, suficientemente aislado térmicamente, ventilado, drenado, e impermeabilizados, que reúna las suficientes garantías, certificadas por el Técnico autor del proyecto conforme al Código Técnico de Edificación.

Las piezas que fueran colindantes con el muro contra terreno, a través del espacio de aislamiento, y no tuvieran a su vez frente a calle o espacio libre, en las condiciones señaladas de rasante, tendrán la consideración de piezas no vivideras.

No se autorizarán obras que alteren la topografía del terreno circundante al local que pretenda acondicionarse para vivienda para dotarle de las características que posibiliten su cambio de uso.

En aquellas plantas bajas que no dispongan de sótano se exigirá bajo el pavimento solado de una base formada por un mínimo impermeable de hormigón de quince centímetros (15cm.) y de un drenaje de grava de otros quince centímetros (15 cm.) bajo el mismo, o en su defecto se dejará una cámara de aire ventilada de un mínimo de quince centímetros (15 cm.).

Se permite elevar el suelo del local siempre que se cumpla con la altura libre mínima establecida.

## CAPÍTULO III

## DOCUMENTACIÓN

**Artículo 5.—Solicitud de licencia de obras**

Para la solicitud de licencia de obras será necesaria la presentación de Proyecto Técnico redactado por Arquitecto Superior y visado por el Colegio Oficial correspondiente.

**Artículo 6.—Solicitud de licencia de primera ocupación**

Esta licencia será necesaria para la utilización de aquellos espacios en los que se haya producido un cambio de uso. A la solicitud de licencia se acompañará la siguiente documentación:

- Certificado final de obra, suscrito por el técnico director de la misma visado por su Colegio Oficial.
- Planos visados donde se señalen todas las modificaciones introducidas durante el transcurso de las obras o manifestación expresa de la inexistencia de las mismas.
- Documento acreditativo de haber dado de alta lo construido en el Impuesto de Bienes Inmuebles.
- Fotografías en color de las fachadas exteriores.
- Liquidación final del costo de la obra, debidamente visada, en la que figuren la ejecución material, el beneficio industrial y los honorarios técnicos.

— Udalak arrazoiz beharrezkotzat edo komenigarritzat jotzen duen edozein dokumentu.

— Cualquier otro documento que el Ayuntamiento, de forma razonada, estime necesario o conveniente.

## IV. KAPITULUA

## ETXEBIZITZEN KALITATE- ETA HIGIENE-BALDINTZAK

**7. artikulua.—Kanpoko etxebizitza**

Etxebizitza orok kanpora eman behar du eta HAUPOren Hiri-gintza Araudiak 6. Tituluan, 3. Kapituluan, 5. Sekzioan, 6.3.26. Artikuluan xedatutako baldintzak beteko ditu.

Ondorioz, debekatuta daude barruko etxebizitzak, hain zuzen ere, HAUPOk 6.3.27. artikuluan definitutakoak.

**8. artikulua.—Pieza bizigarriak**

Pieza bizigarri guztiek zuzeneko komunikazioa izango dute kanpoko espazioarekin, araudiak aipatutako baldintzetan. Baldintza horiek Babes Ofizialeko Etxebizitzak Diseinatzeko Ordenantzetan onartzen dira.

**9. artikulua.—Aireztapen-baldintzak**

Babes Ofizialeko Etxebizitzen Diseinuari buruzko Ordenantzek onartzen duten legerian aipatutako baldintzak aplikagarriak izango dira piezen aireztapen- eta argiztapen-tarteei dagokienez.

Aireztapen-hodiak kanpoko fatxadetara irten daitezke, betiere estalkirako irteera ezin badute bete eta teknikoki justifikatuak badaude. Gainera, edozein aireztapen-hutsunearekiko puntu hurbilenera bereizketa 2,20 metrokoa izango da, gasak zabaltzen diren zuzeneko noranzkoan neurtuak. Ikatz aktiboko iragazkiak izango dituzte eta irteerak 2,25 metrotik gorako altueran jarriko dira puntu espaloia- ren sestraren gainean. Jartzen den fatxadan integrazeko hedapen- saretoa jarriko da.

**10. artikulua.—Argiztapen-baldintzak**

Babes Ofizialeko Etxebizitzen Diseinuari buruzko Ordenantzek onartzen duten legerian aipatutako baldintzak aplikagarriak izango dira.

**11. artikulua.—Isolamendu termikoa**

Eraikuntzaren Kode Teknikoa (EKT) aplikagarria izango da.

**12. artikulua.—Isolamendu akustikoa**

Eraikuntzaren Kode Teknikoa (EKT) aplikagarria izango da.

**13. artikulua.—Suteen kontrako babesa**

Eraikuntzaren Kode Teknikoa (EKT) aplikagarria izango da.

**14. artikulua.—Erabilera**

Eraikuntzaren segurtasunari buruzko kode teknikoak aplikatuko da.

## V. KAPITULUA

## BEHEKO SOLAIRUAN ETXEBIZITZA-ERABILERAREN BALDINTZA BEREZIAK

**15. artikulua.—Etxebizitzak diseinatzeko ordenantzak**

Babes Ofizialeko Etxebizitzak Diseinatzeko Ordenantzak aplikagarriak izango dira, etxebizitzako gehieneko azaleraren muga barne.

Era berean, etxebizitzari lotutako trastelekuak baimentzeari dago- kionez, babes ofizialeko etxebizitzak diseinatzeko ordenantzetan xedatutako baldintzak aplikagarriak izango dira.

**16. artikulua.—Altura libre**

Etxebizitzaren gutxienerako altuera 2,50 m-koa izango da.

Etxebizitzara sartzeko ataria, korridoreak eta komunak gutxienez 2,20 metroko altuera izatea onartuko da.

## CAPÍTULO IV

## CONDICIONES DE CALIDAD Y DE HIGIENE DE LAS VIVIENDAS

**Artículo 7.—Vivienda exterior**

Toda vivienda ha de ser exterior y cumplir las condiciones señaladas en el Título 6, Capítulo 3, Sección 5.ª, artículo 6.3.26, de la Normativa Urbanística del PGMOU.

En consecuencia quedan prohibidas las viviendas interiores definidas en el artículo 6.3.27 del PGMOU.

**Artículo 8.—Piezas habitables**

Toda pieza habitable deberá tener comunicación directa con el espacio exterior, en las condiciones señaladas por la normativa por la que se aprueban las Ordenanzas de Diseño de Viviendas de Protección Oficial.

**Artículo 9.—Condiciones de ventilación**

Serán de aplicación las condiciones señaladas en la normativa por la que se aprueban las Ordenanzas de Diseño de Viviendas de Protección Oficial, para los huecos de ventilación e iluminación de piezas.

Se admiten las salidas de conductos de ventilación a fachadas exteriores, siempre y cuando no pudiendo cumplir las salidas a la cubierta, justificadas técnicamente, cumplan una distancia mínima de separación al punto más próximo de cualquier hueco de ventilación, de 2,20 metros, medidos en el sentido directo de propagación de los gases, debiendo disponer de filtros de carbón activado, y debiendo de estar las salidas a una altura superior a 2,25 metros sobre la rasante de la acera en dicho punto, colocando una rejilla difusora que se integre en la fachada donde se coloca.

**Artículo 10.—Condiciones de iluminación**

Serán de aplicación las señaladas en la normativa por la que se aprueban las Ordenanzas de Diseño de Viviendas de Protección Oficial.

**Artículo 11.—Aislamiento térmico**

Será de aplicación el Código Técnico de Edificación, C.T.E.

**Artículo 12.—Aislamiento acústico**

Será de aplicación el Código Técnico de Edificación, C.T.E.

**Artículo 13.—Protección contra incendios**

Será de aplicación el Código Técnico de Edificación, C.T.E.

**Artículo 14.—Utilización**

Se aplicará el código Técnico de seguridad de la edificación.

## CAPÍTULO V

## CONDICIONES PARTICULARES DEL USO RESIDENCIAL EN PLANTA BAJA

**Artículo 15.—Ordenanzas de diseño de las viviendas**

Serán de aplicación las Ordenanzas de Diseño de Viviendas de Protección Oficial, incluyendo la limitación de superficie máxima por vivienda.

Igualmente serán de aplicación las condiciones establecidas en las ordenanzas de diseño de viviendas de protección oficial para la autorización de trasteros vinculados a la vivienda.

**Artículo 16.—Altura libre**

La altura mínima de una vivienda será de 2,50 m.

Se admitirá que el vestíbulo de acceso a la vivienda, los pasillos y los cuartos de aseo alcancen una altura mínima de 2.20 metros.



**17. artikulua.—Irisgarritasuna etxebizitzan**

Etxebizitzara sartzeko lehentasunez atariko elementu komunak eta eraikineko eskailerak erabiliko dira, horiek lokalari bada-gozkio. Bakarrik higiezinaren elementu komun bidez etxebizitzarako irisgarritasuna ezinezkoa dela ziurtatzen denean, baimen daiteke sarrera bereiztua egitea herri-bidetik, betiere sarreraraino irisgarritasuna bermatzeko bada.

Pasatzeko ateen orriei dagokien gutxieneko zabalera, bai sarre-ran, bai etxebizitzan barruan honakoa izango da:

- Etxebizitzarako sarrera: 0,90 m.
- Barruan pasatzeko ateak: 0,80 m.
- Korridorearen zabalera gutxienez 0,95 m-koak izango dira.

**18. artikulua.—Segurtasuna**

Etxebizitzaren zoruaren sestraren gainetik 1,00 metrotik behera kokatutako kristalen segurtasuna bermatuko da.

**19. artikulua.—Fatxadak**

Kanpoko fatxadak oso-osorik estaltzeko erabiliko den materiala kareharri naturalaren hargintzazkoa izango da; bestela antzeko gogortasun eta higadura duen harri naturala erabiliko da, harlanduzko formatuan eta ondo estaliko da gutxienez 3 cm-ko lodierako piezetan.

Eraikinaren altxatu osoa aurkeztuko da, goiko solairuak eta beheko solairuko gainerako lokalak barne. Bertan fatxadaren koherentzia eta egokitasuna hauteman ahal izango dira.

## VI. KAPITULUA

**KOKAGUNEAREN ARABERA  
BAIMENAK MUGATZEA****20. artikulua.—Lokalak etxebizitza bezala moldatzeko kokagune debekatuak**

2. artikuluekin bat, hurrengo kaleetan eta planeamenduaren zonatan dauden eraikinetan behe solairuak lokalak badira ezin daitezke etxebizitza bihur:

- Marina Pineda kalea (osoa).
- Las Llanas zumartegia (osoa).
- Asunción Menéndez kalea (osoa).
- Félix M.<sup>a</sup> de Samaniego kalea (osoa).
- Vía Galindo kalea, hasieratik Vía Amezaga kalearekin gurutzatzen deneraino.
- Buenavista kalea (osoa).
- Iparraguirre kalea (osoa).
- Manuel Andrés kalea (osoa).
- Villar y Villate kalea (osoa).
- Vía Amezaga kalea, hasieratik Buenavista kalearekin gurutzatzen deneraino.
- Kasko plaza (osoa).
- Conde de Balmaseda plaza (osoa).
- San Pedro plaza (osoa).
- Pío Baroja kalea (osoa).
- Juan Tomás de Gandarias kalea (osoa).
- Vicente Blasco Ibáñez kalea, osoa.
- Gran Vía kalea (osoa), 70-72-74-76-78 eta 80 zenbakiak dituzten eraikinen artean dauden patioetako lokalak izan ezik, betiere Gran Vía-antz fatxadarik ez badute.
- Julián Gayarre kalea (osoa).
- José Roda kalea (osoa).
- Condesa Pardo Bazán kalea (osoa).
- Miguel Servet kalea (osoa).
- Marcos Grijalvo kalea (osoa).

**Artículo 17.—Accesibilidad en la vivienda**

El acceso a la vivienda se realizará preferentemente desde elementos comunes de portal y escalera del edificio a que pertenezca el local. Únicamente cuando se acredite que dicho acceso a través de los elementos comunes del inmueble no garantiza la accesibilidad a la vivienda, podrá autorizarse el acceso de forma individualizada desde la vía pública siempre que de esta manera se garantice la accesibilidad hasta la entrada a la misma.

El ancho mínimo de las hojas de puertas de paso, tanto en su acceso como en el interior de las viviendas será de:

- Acceso a la vivienda, 0,90 m.
- Puertas de paso interiores, 0,80 m.
- Los anchos de pasillo serán como mínimo de 0,95 m.

**Artículo 18.—Seguridad**

Se garantizará la seguridad de los acristalamientos situados por debajo de 1,00 de altura sobre la rasante del suelo de la vivienda.

**Artículo 19.—Fachadas**

El material que se utilizará para el revestimiento de las fachadas exteriores en su totalidad, será de cantería de piedra caliza natural, o de piedra natural de similar dureza y desgaste, en formato de sillería, bien aplacada en piezas de 3 cm. de espesor mínimo.

Se presentará alzado completo del edificio, incluyen los pisos superiores y el resto de los locales de planta baja donde se pueda apreciar la coherencia y adecuación de la fachada.

## CAPÍTULO VI

**LIMITACIÓN DE AUTORIZACIONES  
POR RAZÓN DEL EMPLAZAMIENTO****Artículo 20.—Emplazamientos en que se prohíbe la adecuación de locales existentes como viviendas**

De acuerdo con el artículo 2, queda prohibida la conversión en vivienda de locales existentes en planta baja en los edificios comprendidos en las siguientes calles y zonas del planeamiento que se señalan a continuación:

- Calle Marina Pineda (completa).
- Alameda de Las Llanas (completa).
- Calle Asunción Menéndez (completa).
- Calle Félix M.<sup>a</sup> de Samaniego (completa).
- Calle Vía Galindo, desde su inicio hasta su cruce con la calle Vía Amezaga.
- Calle Buenavista (completa).
- Calle Iparraguirre (completa).
- Calle Manuel Andrés (completa).
- Calle Villar y Villate (completa).
- Calle Vía Amezaga, desde su inicio hasta su cruce con la calle Buenavista.
- Plaza del Kasko (completa).
- Plaza Conde de Balmaseda (completa).
- Plaza de San Pedro (completa).
- Calle Pío Baroja (completa).
- Calle Juan Tomás de Gandarias (completa).
- Calle Vicente Blasco Ibáñez, (completa).
- Calle Gran Vía (completa), exceptuando los locales ubicados en los patios resultantes entre los edificios señalados con los números 70-72-74-76-78 y 80, siempre y cuando no tengan fachada a la calle Gran Vía.
- Calle Julián Gayarre, (completa).
- Calle José Roda (completa).
- Calle Condesa Pardo Bazán (completa).
- Calle Miguel Servet (completa).
- Calle Marcos Grijalvo (completa).

- Miguel de Cervantes kalea (osoa).
- Autonomia kaleko 15. eta 17. zenbakiak.
- Los Baños kalea (osoa).
- Resurrección María de Azkue kalea (osoa).
- Pablo Sorozabal kalea (osoa).
- 25 de Diciembre kalea (osoa).
- Iberia kalea, hasieratik Txabarri kalearekin gurutzatzen deneraino.
- Aizpuru kalea, hasieratik Triano kalearekin gurutzatzen deneraino.
- Doctor Fleming kalea (osoa).
- Zumalakarregi kalea, hasieratik Txabarri kalearekin gurutzatzen deneraino.
- Txabarri kalea (osoa) (Txabarri-EI Sol OBAn dagoen zona izan ezik. Bertan Txabarri-EI Sol PERRIren araudia nagusi izango da)
- Los Tres Concejos plaza (osoa).
- El Sol kalean, eremu osoan, fatxada kaleari begira daukaten lokalek.
- Pablo Sarasate kalea (osoa).
- San Diego kalea (14. zenbakiraino).
- Ntra. Sra. del Carmengo Taldearen H blokeari dagokion atzeko aldea.
- Lorenzo Llona (osoa).

## XEDAPEN OSAGARRIA

Ordenantza hau berraztertu egingo da indarrean sartzen den unetik lau urte igarotzen direnean edo lokalak etxebizitza bihurtzeko berrogeita hamar lizentzia eman direnean.

## AZKEN XEDAPENA

Aipatu Ordenantza «Bizkaiko Aldizkari Ofizialean» behin betiko onarpena argitaratu eta hurrengo egunetik aurrera sartuko da indarrean.

Sestaon, 2009ko azaroaren 6an.—Alkateak

(II-8795)

**Gorlizko Udala**

## IRAGARKIA

Tokiko Gobernu Batzarrak, 2009ko urriaren 28ko akordioaren bidez, udal instalazioak garbitu eta kontserbatzeko zerbitzua kontratatzeke behin betiko esleipena onartu zuen.

Iragarki hau argitara emanez bete egin da Sektore Publikoaren Kontratuari buruzko Legearen 138. artikuluan xedatutakoa.

1. *Erakunde esleitzaila*  
Erakundea: Gorlizko Udala.
2. *Kontratuaren xedea*
  - a) Kontratu-mota: zerbitzuetako administraziokontarua.
  - b) Xedearen deskribapena: udal-instalazioak garbitu eta kontserbatzeko zerbitzurako administrazio-kontratazioa.
3. *Izapidetzea eta prozedura*
  - a) Izapidetzea: arrunta.
  - b) Prozedura: irekia.
4. *Kontratuaren prezioa*  
Prezioa 210.000 euro eta 33.600,00 euro BEZari dagokiona.

- Calle Miguel de Cervantes (completa).
- Calle Autonomía número 15 y número 17.
- Calle Los Baños (completa).
- Calle Resurrección María de Azkue (completa).
- Calle Pablo Sorozabal (completa).
- Calle 25 de Diciembre (completa).
- Calle Iberia, desde su inicio hasta su cruce con la calle Txabarri.
- Calle Aizpuru, desde su inicio hasta su cruce con la calle Triano.
- Calle Doctor Fleming (completa).
- Calle Zumalakarregui, desde su inicio hasta su cruce con la calle Txabarri.
- Calle Txabarri (completa) (exceptuando la zona comprendida en el ARI Txabarri-EI Sol, donde prevalecerá la regulación del PERRI Txabarri-EI Sol).
- Plaza de Los Tres Concejos (completa).
- Locales ubicados en la calle El Sol, completa, que tengan fachada a dicha calle El Sol.
- Calle Pablo Sarasate (completa).
- Calle San Diego (hasta el número 14).
- Zona zaguera del bloque H del Grupo Ntra. Sra. Del Carmen.
- Lorenzo Llona (completa).

## DISPOSICIÓN ADICIONAL

La presente Ordenanza se revisará por el transcurso de cuatro años desde su entrada en vigor, o en el momento que se haya otorgado un número de cincuenta licencias de conversión de locales en viviendas.

## DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza entrará en vigor al día siguiente de la publicación de la aprobación definitiva en el «Boletín Oficial de Bizkaia».

En Sestao, a 6 de noviembre de 2009.—El Alcalde

(II-8795)

**Ayuntamiento de Gorliz**

## ANUNCIO

La Junta de Gobierno Local, mediante acuerdo de 28 de octubre de 2009, resolvió aprobar la adjudicación definitiva de la contratación de la prestación del servicio de limpieza y conservación de instalaciones municipales.

Mediante el presente anuncio se da cumplimiento a lo establecido en el artículo 138 de la Ley 30/2007, de 30 de octubre, de Contratos del Sector Público.

1. *Entidad adjudicadora*  
Organismo: Ayuntamiento de Gorliz
2. *Objeto del contrato*
  - a) Tipo de contrato: contrato administrativo de servicios.
  - b) Descripción del objeto: contratación administrativa para la prestación del servicio de limpieza y conservación de instalaciones municipales.
3. *Tramitación y procedimiento*
  - a) Tramitación: ordinaria.
  - b) Procedimiento: abierto.
4. *Precio del contrato*  
Precio 210.000 euros, y 33.600,00 euros de IVA.