

9. *Eskaintzen irekiera.*

- a) Erakundea: Udal Harremanen eta Herri Administrazioaren Saila (horretarako erabiliko den areto nagusia).
- b) Helbidea: Kale Nagusia 25, beheko solairua.
- c) Herria: Bilbo.
- d) Data: Jakinaraziko da.
- e) Ordua: Hamarretan (10:00).

10. *Bestelako informazioak:* Adjudikazioa egiteko erabiliko diren irizpideak Administrazio Klausula Berezien eta Preskripzio Teknikoen Pleguetan ageri dira.

11. *Iragarpen gastuak:* Prentsan egingo diren argitalpenen gastuak adjudikatarioaren pentsutan izango dira.

12. *Web gunea:* [www.bizkaia.net](http://www.bizkaia.net) (Udal Harremanen eta Herri Administrazioaren Saila).

Bilbon, 2007ko abuztuaren 7an.—Herri Lanetako foru diputatua, Iñaki Hidalgo González. (Udal Harremanen eta Herri Administrazioaren foru diputatuaren orde; Ahaldu Nagusiaren uztailaren 24ko 472/2007 Foru Dekretuaren bidez onartutako ordepena.)

(I-1565)

9. *Apertura de las ofertas*

- a) Entidad: Departamento de Relaciones Municipales y Administración Pública (Salón de Actos destinado al efecto).
- b) Domicilio: Gran Vía 25, planta baja.
- c) Localidad: Bilbao.
- d) Fecha: Se comunicará al respecto.
- e) Hora: Diez (10:00) horas.

10. *Otras informaciones:* Los criterios de adjudicación a utilizar figuran en los Pliegos de Cláusulas Administrativas Particulares y Prescripciones Técnicas.

11. *Gastos de anuncios:* A cargo del adjudicatario los gastos de publicación en Prensa.

12. *Página Web:* [www.bizkaia.net](http://www.bizkaia.net) (Dpto. Relaciones Municipales y Administración Pública).

Bilbao, a 7 de agosto de 2007.—El diputado foral de Obras Públicas, Iñaki Hidalgo González. (Por sustitución del diputado foral de Relaciones Municipales y Administración Pública, aprobada mediante Decreto Foral del Diputado General número 472/2007, de 24 de julio.)

(I-1565)

**Garraio eta Hirigintza Saila**

**Berangoko hiri-lurzoruan behekok solairuen lokalen erabilera aldatzeko diren jarduketei dagokien Arau Subsidiarioen aldaketaren testu arau-emalea.**

Hirigintza eta Udal Harremanen Sailaren ekainaren 28ko 808/2007 Foru Aginduaren bidez Amorebieta-Etxano udalerriko Plan-gintzari buruzko Arau Subsidiarioen Aldarazpena, lurzoru urbanizaezinan kokaturiko landa-guneei dagokiona, BHI-046/2007-P05-A espedientea, behin betiko onartu ziren eta agiria diligentziatu, onartutako hirigintza arautegia artxibatu eta argitaratzeko, zuzenketa batzuk egin beharra ezarri zen, Toki Araubidearen Oinarriak araupetzen dituen apirilaren 2ko 7/1985 Legearen 70.2 artikulua-ren eta otsailaren 13ko 3/1987 Foru Arauaren 65. artikulua-ren ondoretarako. Zuzenketa horiek behar bezala egin direnez, arautegia argitaratuko da.

Bilbo, 2007ko abuztuaren 1ean.—Garraio eta Hirigintza foru diputatuak, Itziar Garamendi Landa

**BERANGOKO HIRI-LURZORUAN BEHEKOK SOLAIRUEN LOKALEN ERABILERA ALDATZEKO DIREN JARDUKETEI ARAU SUBSIDIARIOEN ALDAKETAREN TESTU ARAUEMAILEA**

**3.1.5. *Eraikinen solairuen araberako erabilerak eta etxebizitza erabilerarako mugak***

Sotoko solairuetan ez da etxebizitzako erabilerarik onartuko. Sotoak bakarrik erabili ahal dira zaindegi, aparkaleku, garaje-aparkaleku, industriako erabilera eta zerbitzuen zerbitzu osagarrien jarduera eta industriako jardueren instalazio laguntzaileetarako.

Beheko solairuak, etxebizitzarako erabili ahal izateko, kokatu beharko dira forjatuaren, sotoaren gainean edo lur naturalarekin 50 cm-ra baino gutxiagora ez dagoen airezko ganbararekin. Eraikinen inguruko urbanizazioko proiektuan, etxebizitzako gela guztien zoladura geratu beharko da, gutxienez ere, kanpoko lursail, espaloio edo behin betiko sestraren gainetik 0,30 metrora.

Edo, horren ezean, beheko solairuetan bizi ahal da sotorik gabeko eraikinetan; zoladuraren azpitik 15 cm-ko hormigoizko oinarri bat eta, beronen azpian, beste 15 cm-ko legarrezko drainatze bat eskatu edo, horren ezean, gutxienez 15 cm-ko airezko ganbara aireztatu bat utziko da.

Solairuen erabileren gainerakoa, hiriko lurzoruan arauak, hiriko diseinu integrazalek edo horren garapenean hiriko lurzoruan eta

**Departamento de Transportes y Urbanismo**

**Texto normativo de la modificación de las Normas Subsidiarias de Berango relativa a las actuaciones tendentes al cambio de uso de locales en planta baja en el suelo urbano.**

Mediante Orden Foral del Departamento de Relaciones Municipales y Urbanismo 880/2007, de 28 de junio, se procedió a la aprobación definitiva de la Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Berango relativa a las actuaciones tendentes al cambio de uso de locales en planta baja en el suelo urbano, expediente BHI-046/2007-P05-A, imponiéndose unas correcciones para proceder a la diligenciación del documento, archivo y publicación de la normativa urbanística aprobada, a los efectos del artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, y del artículo 65 de la Norma Foral 3/1987, de 13 de febrero. Como quiera que dichas correcciones han sido debidamente subsanadas, se procede a publicar la normativa.

Bilbao, a 1 de agosto de 2007.—La diputada foral de Transportes y Urbanismo, Itziar Garamendi Landa

**TEXTO NORMATIVO DE LA MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE BERANGO RELATIVA A LAS ACTUACIONES TENDENTES AL CAMBIO DE USO DE LOCALES EN PLANTA BAJA EN EL SUELO URBANO**

**3.1.5. *Usos según las diversas plantas de los edificios y limitaciones al uso de vivienda***

En las plantas de sótano no se permitirá el uso de vivienda. Los sótanos no podrán destinarse a actividades distintas a las de guardería, aparcamiento, garaje-aparcamiento, actividades de servicios complementarios de usos industriales y de servicios e instalaciones auxiliares de las actividades industriales.

Las plantas bajas, para poder ser destinadas a viviendas, deberán estar situadas sobre forjado, sobre sótano o con cámara de aire con el terreno natural no inferior a 50 cm. Deberá quedar el pavimento de todas las piezas de vivienda como mínimo a 0,30 metros de altura sobre el terreno exterior, acera o rasante definitiva en el proyecto de urbanización del entorno del edificio.

O en su defecto, las plantas bajas puedan ser habitables en edificios sin sótano, se exigirá bajo el pavimento o solado una base de hormigón de 15 cm y un drenaje de grava de otros 15 cm bajo el mismo, o en su defecto, se dejará una cámara de aire ventilada de un mínimo de 15 cm.

El resto de usos de las diversas plantas deberá ser el indicado al efecto por las Normas en suelo urbano, con diseño urbano inte-

urbanizagarrian tramitatu eta behin betiko onartzen diren espedienteen bidez, horretarako aipatua izan beharko da; izan ere, plenek, araudi hau dela eta, zehaztu beharko dituzte lurzoruko alde eta kalifikazio bakoitzean baimenduriko erabilerak, bai plano horizontalean partzela eta eraikinetan banaketa espazialaz, eta baita ere eraikinen altuera edo solairuetan.

### 3.7.1. Definizioa

Erabilera honetan daude, norbanako, familia zein komunitaterako ostatu bai iraunkor zein aldi baterakoa eskaintzen dituzten jarduerak.

Zehatzean, etxebizitza erabilerarako, hurrengo programa eta gutxieneko baldintzak definitu dira:

#### Gutxieneko etxebizitzaren programa

Gutxieneko etxebizitza da sukaldea, egongela-jangela, logela bikoitz bat edo soil bi eta bainugela oso bat dituen, azken aipatuan daudela, gutxienez, konketa, komuna eta dutxa zein bainuontzia. Sukaldea eta egongela-jangela batu ahalko dira egongela-sukaldea-jangela deituriko bakar batean. Gainera, esekitokirako espazio bat eta biltegitratzeko azalerak ere eduki beharko ditu, bertan bizi daitezkeen pertsonen kopuruaren funtzioan.

Etxebizitzaren kapazitatea haztatuz, 2 pertsona ulertuko dira logela bikoitzeko eta bat logela soileko.

Gela modura ulertzen da, bizi izaten ohi den eta logela modura erabiltzen ez dena, nahiz eta horretarako erabili ahal izan.

Etxebizitza 3 edo 4 logela dituztenek derrigorrez eduki beharko dituzte bi bainugela, eurotako bat osoa eta beste bat soila, dutxa, konketa eta komuna dituen.

#### Gutxieneko etxebizitzaren dimentsioa

Etxebizitza minimo berriaren azalera eraikia ezin izango da 45 m<sup>2</sup>-tik beherakoa izan balkoiak, terrazak... moduko espazio irekiak kenduta. Ez dira zenbatzen 1,50 metrotik beherako espazioak.

Ezin izango da, inongo kasutan, lokal bat zatitu, ordenantza honetan aurrez ikusi dena baino azalera txikiagoa duten etxebizitzetan, ezta ere ez dira onartuko lokalik, eraikitako 45 m<sup>2</sup>-tik beherako azalera dutenik, ordenantza honez geroko bereizketen emaitzak direnak.

#### Etxebizitzak osatzen dituzten gela gutxieneko azalera eta zabalerazko baldintzak

Etxebizitzak osatzen dituzten hurrengo gelek, jarraian deskribatuko diren baldintzak beteko dituzte:

Gela	M2 erabilgarriak	Dimentsioak
Gela	> = 12,00	Diametrozko 3 metrotik beherakoa ez den zirkulua inskribatzea
Egongela-jangela	> = 14,00	Diametrozko 3 metrotik beherakoa ez den zirkulua inskribatzea
Egongela-sukaldea-jangela	> = 18,00	Diametrozko 3 metrotik beherakoa ez den zirkulua inskribatzea
Sukaldea	> = 7,00	Diametrozko 1,60 metrotik beherakoa ez den zirkulua inskribatzea
Sukaldea-jangela	> = 8,00	Diametrozko 2,30 metrotik beherakoa ez den zirkulua inskribatzea
Logela soila	> = 6,00	Diametrozko 2,20 metrotik beherakoa ez den zirkulua inskribatzea
Logela bikoitza	> = 10,00	Diametrozko 2,60 metrotik beherakoa ez den zirkulua inskribatzea
Bainugela osoa	> = 3,00	Gutxienez konketa, komuna eta dutxa dituen
Komun soila	> = 2,00	

Estancia o pieza	M2 útiles	Dimensiones
Estancia	> = 12,00	Inscripción de círculo no menor de 3 m de diámetro
Estancia-comedor	> = 14,00	Inscripción de círculo no menor de 3 m de diámetro
Estancia-cocina-comedor	> = 18,00	Inscripción de círculo no menor de 3 m de diámetro
Cocina	> = 7,00	Inscripción de círculo no menor de 1,60 m de diámetro
Cocina-comedor	> = 8,00	Inscripción de círculo no menor de 2,30 m de diámetro
Dormitorio individual	> = 6,00	Inscripción de círculo no menor de 2,20 m de diámetro
Dormitorio doble	> = 10,00	Inscripción de círculo no menor de 2,60 m de diámetro
Baño completo	> = 3,00	Deberá dar cabida mínimo lavabo, inodoro y ducha
Aseo secundario	> = 2,00	

gral o por los expedientes de planeamiento que en su desarrollo se tramiten y aprueben definitivamente en suelo urbano y urbanizable, debiendo estos planes matizar respecto a esta Normativa los usos permitidos por esta en cada zona y calificación de suelo, tanto en lo que respecta a su distribución espacial en las parcelas y edificios en el plano horizontal como en las diversas alturas o plantas de los edificios.

### 3.7.1. Definición

Comprende este uso las actividades que proporcionan alojamiento permanente o temporal tanto individual, familiar como comunitario.

En particular, para el uso de vivienda se define el programa y condiciones mínimas siguientes:

#### Programa de vivienda mínima

Se entiende por vivienda mínima la que está compuesta por cocina, estancia-comedor, un dormitorio doble o dos sencillos y un cuarto de baño completo compuesto como mínimo de lavabo, inodoro y ducha o bañera. Las piezas de cocina y estancia-comedor podrán agruparse en una única pieza denominada estancia-cocina-comedor. Además deberá disponer de un espacio destinado a tendero y de las superficies de almacenamiento en función del número de personas que puedan vivir en ella.

Para estimación de la capacidad de la vivienda, se tomarán dos personas por dormitorio doble y una por sencillo.

Por estancia se entiende la pieza de la sala o cuarto de estar donde se habita normalmente y no está destinada a dormitorio, aunque pueda utilizarse como tal.

Las viviendas de tres o cuatro dormitorios deberán contar obligatoriamente con dos cuartos de baño uno de ellos completo y el otro secundario con ducha, lavabo e inodoro.

#### Dimensión mínima de vivienda

La superficie construida de la nueva vivienda mínima no podrá ser inferior a 45 m<sup>2</sup>, excluidos espacios abiertos como balcones, terrazas... No se computan los espacios con altura inferior a 1,50 metros.

En ningún caso podrá dividirse un local en viviendas con una superficie menor que la inicialmente prevista por esta ordenanza, ni se admitirán locales con una superficie inferior a 45 m<sup>2</sup> construidos, resultantes de segregaciones posteriores a esta ordenanza.

#### Condiciones de superficie y ancho mínimo de las piezas que componen las viviendas

Las siguientes piezas que componen las viviendas cumplirán con las condiciones descritas a continuación:

Bete beharko dira, gutxienez ere, BOE-n indarreko araudian etxebizitzetarako hizpatu diren dimentsioak.

Etxebizitza orotan egongo da, gutxienez 10 m<sup>2</sup>-ko azalera duen logela bat.

Ataria: gutxienez, metro 1,00-eko zabalera eduki beharko du.

Pasabideak: gutxienez, 0,90 metroko zabalera izango dute, nahiz eta 0,80-ko gutxienezko zabalera zati estuagoren bat izan dezaketean, beti ere 0,40 metrotik gorako luzerakoa ez baldin bada.

Logelen gutxienezko azalera erabilgarri gehituko zaizkie armairurako espazioak, gutxienez ere 0,60 × 1,00 metrokoak izango direla soilatan eta 0,60 × 1,50 metrokoak bikoitzetan.

Horma-armairuak zenbatuko dira irekiak diren geletako azaleran, beti ere, gutxienez, aurre eta altuerazko bi metro baldin badituzte.

#### **Eraikitako gutxienezko azalera osoa, 45 m<sup>2</sup>-koa edo handiagoa**

Etxebizitzako erabilera honetan daude estudioak, apartamentuak, etxebizitzak e.a. deituak. Eurotako bakoitza, etxebizitzako unitate modura ulertuko da.

#### **4.1.18. Esekitokiak eta/edo lehorgailua**

Etxebizitzako unitate orok eseikitakirako gela bat edukiko du, fatxadan kokatzearen kasuan, arropa kaletik ikustea eragozten duen itxitura edo sareta izango duena.

Haren azalera 3 m<sup>2</sup>-tik gorakoa izango da, lehenago lonjak izan diren beheko solairuetan egokitu diren etxebizitzetan izan ezik, zeintzuetan onartuko dela lehorgailu bat ipintzea arroparen eseikitokiaren orde.

#### **4.2.2. Ostatu, etxebizitza eta gela bizigarrien diseinuko arau teknikoak**

Arau subsidiario honek eraikuntzako gutxienezko parametro edo indize modura ezarri ditu, etxebizitza edo egoitzazko erabilera gela bizigarrien dimentsionamendurako eta 3.7.1 artikuluan finkatu diren gutxienezko programa funtzionalak.

#### **4.2.3. Barruko etxebizitzak**

1. Debekaturik daude barruko etxebizitzak.
2. Ez dira etxebizitzarik onartuko sotoetan, ezta erdisotoetan ere.
3. Etxebizitza edo apartamentu oro kanpokoa izan behar da eta, hortaz, hurrengo baldintzen arteko bat beteko du:
  - Bi gela bizigarri edo gehiago izatea kale, bide, plaza edo erabilera publikoa duen espazio aske batera.
  - Bi gela edo gehiago izatea bide publikora irekia den espazio aske batera, zeinaren solairuan sartu daitekeela diametrozko 8 metroko zirkulu bat.

Etxebizitza orok, gutxienez, bi gela bizigarri izango ditu eraikinaren kanpoko fatxadetan hutsune irekiekin, ezin delarik horrela ulertu erabilera publikoa duten ataripeen barruan kokaturiko fatxadak. Gela hauetatik, bat gutxienez, egongelarako izango da bere modalitateen arteko edozeinetan. Gainera, gutxienez ere sei metroko fatxadako aurrea izan beharko dute.

#### **4.3.10. Fatxadak**

Etxebizitza kolektiborako diren aldeetan kokaturiko eraikinaren fatxadak, beren osotasunean tratatuko dira, baita solanen eta hegalduren barruan ere, zeramikazko edo antzeko materialekin, debekaturik daudela zarpeatuak eta baita ere herdoiltzeko errazak diren metalazko materialak.

Familia baterako, birako edo elkartuetarako etxebizitzarako diren eraikinaren fatxadak ez dira egongo fatxadako materialari buruzko xedapenen pean, haien konposizioa askea delarik, beti ere baldintza estetiko egokietara egokitzen baldin bada.

Lokaletarako diren beheko solairuak osoro tratatuko dira fatxadakoaren pareko materialekin bidera aurrerik ez duten planoetan; aurrea dutenak itxita geratuko dira igeltserotzaz, zarpeatuak eta pintatuak kanpoko aldetik. Ateburu, harkantoi eta agerian gerat-

Se deberán cumplir, como mínimo, las dimensiones estipuladas para las viviendas en la normativa vigente de VPO.

En toda vivienda existirá al menos un dormitorio con superficie no menor de 10 m<sup>2</sup>.

Vestíbulo: deberá tener un ancho mínimo de 1,00 metros.

Pasillos: tendrán un ancho mínimo de 0,90 metros, aunque podrá existir algún estrangulamiento con un ancho mínimo de 0,80, siempre que su longitud no sea mayor de 0,40 metros.

A la superficie útil mínima de los dormitorios se añadirán los espacios para armario, que se considerarán como mínimo de 0,60 × 1,00 metros en los individuales y 0,60 × 1,50 en los dobles.

Los armarios empotrados computarán en la superficie de las habitaciones a las que se hallen abiertos, siempre que tengan, por lo menos, dos metros de frente y altura.

#### **Superficie total construida mínima igual o superior a 45 m<sup>2</sup>**

Este uso de vivienda comprende los llamados estudios, apartamentos, viviendas, etc., cada uno de ellos se entenderá como unidad de vivienda.

#### **4.1.18. Tendederos y/o secadora**

Toda unidad de vivienda dispondrá de una pieza destinada a tendedero, que en el caso de situarse en fachada dispondrá de cierre o celosía que impida la visión de la ropa desde la calle.

Su superficie será superior a los 3 m<sup>2</sup>, excepto en las viviendas habilitadas en las plantas bajas que anteriormente han sido lonjas, se admitirá la colocación de una máquina secadora de ropa en sustitución al tendedero.

#### **4.2.2. Normas técnicas de diseño de los alojamientos viviendas y piezas habitables**

La presente Norma Subsidiaria establece como parámetros o índices mínimos edificatorios para el dimensionamiento de las piezas habitables en el uso de vivienda o residencial y los programas funcionales mínimos fijados en el artículo 3.7.1.

#### **4.2.3. Viviendas interiores**

1. Se prohíben las viviendas interiores.
2. No se permitirán viviendas en sótanos ni en semisótanos.
3. Toda vivienda o apartamento ha de ser exterior o cumplirá, por tanto, una de las condiciones siguientes:
  - Tener dos o más huecos vivideros a una calle, vía, plaza o espacio libre de uso público.
  - Tener dos o más huecos a un espacio libre privado abierto a la vía pública en cuya planta pueda incluirse un círculo de 8 metros de diámetro.

Toda vivienda tendrá al menos dos piezas habitables con huecos abiertos en las fachadas exteriores del edificio, no pudiendo entenderse como tales aquellas fachadas que se sitúan en el interior de porches con uso público. De estas piezas, al menos una será destinada a estancia en cualquiera de sus modalidades. Además deberán presentar un frente de fachada de al menos seis metros.

#### **4.3.10. Fachadas**

Las fachadas de los edificios situados en las zonas destinadas a vivienda colectiva se tratarán en su integridad, incluso en el interior de solanas y vuelos, con materiales cerámicos o similares, quedando prohibidos los revocos así como los materiales metálicos de fácil corrosión.

Las fachadas de los edificios destinados a vivienda unifamiliar, bifamiliar o agrupada, no estarán sujetas a las prescripciones referentes al material de fachada, quedando en libertad la composición de las mismas siempre que se acomode a unas condiciones de estética adecuadas.

Las plantas bajas destinadas a locales se tratarán íntegramente con materiales similares a los de la fachada en aquellos planos sin frente a vial, los planos con frente a vial quedarán cerrados con albañilería, raseados y pintados por su cara exterior. Los dinteles,

zen diren beheko solairuen egiturazko elementuak, harri naturalaz estaliko dira.

#### 4.4. LOKALAREN BALDINTZA OROKORRAK ETA BIZIGAITASUNEKOAK ERABILERA ALDATZEKO

Erabileraren aldaketa baimendu ahal izateko, lokalak, jarraian adieraziko diren bizigaitasuneko baldintzak bete edo horiek lortu ahal izateko posibilitateak izan beharko ditu:

##### 4.4.1. Aplikazio-eremua

Baldintza hauek aplikatzekoak dira, izaera hori lortzea nahi duten etxebizitzako jatorrizko erabilerarik ez duten lokalak egokitzean.

##### 4.4.2. Gutxieneko etxebizitzaren programa

Gutxieneko etxebizitza da sukaldea, egongela-jangela, logela bikoitza bat edo soil bi eta bainugela oso bat dituen, azken aipatuan daudela, gutxienez, konketa, komuna eta dutxa zein bainuontzia. Sukaldea eta egongela-jangela batu ahalko dira egongela-sukalde-jangela deituriko bakar batean. Gainera, esekitokirako espazio bat eta biltegiatzeko azalera ere eduki beharko ditu, bertan bizi daitezkeen pertsonen kopuruaren funtzioan.

Etxebizitzaren kapazitatea haztatuz, 2 pertsona ulertuko dira logela bikoitzeko eta bat logela soilako.

Gela modura ulertzen da, bizi izaten ohi den eta logela modura erabiltzen ez dena, nahiz eta horretarako erabili ahal izan.

Etxebizitza 3 edo 4 logela dituztenek derrigorrez eduki beharko dituzte bi bainugela, eurotako bat osoa eta beste bat soil, dutxa, konketa eta komuna dituen.

##### 4.4.3. Gutxieneko etxebizitzaren dimentsioa

Etxebizitza minimo berriaren azalera eraikia ezin izango da 45 m<sup>2</sup>-tik beherakoa. Ez dira zenbatzen 1,50 metrotik beherako espazioak.

Inongo kasutan ezin izango da lokal bat etxebizitzetan zatitu hasiera batean aurrez ikusi dena baino azalera txikiago batekin.

##### 4.4.4. Etxebizitzak osatzen dituzten gelen gutxieneko azalera eta zabalerazko baldintzak

Etxebizitzak osatzen dituzten hurrengo gelek, jarraian deskribatuko diren baldintzak beteko dituzte:

mochetas y elementos de la estructura de las plantas bajas que queden al descubierto serán recubiertos con piedra natural.

#### 4.4. CONDICIONES GENERALES Y DE HABITABILIDAD DEL LOCAL PARA EL CAMBIO DE USO

Para que el cambio de uso pueda ser autorizado, el local deberá contar o tener posibilidades de contar con las condiciones de habitabilidad que a continuación se expresan:

##### 4.4.1. *Ámbito de aplicación*

Las presentes condiciones serán de aplicación en la adecuación de locales sin uso original de vivienda que pretendan adquirir tal condición.

##### 4.4.2. *Programa de vivienda mínima*

Se entiende por vivienda mínima la que está compuesta por cocina, estancia-comedor, un dormitorio doble o dos sencillos y un cuarto de baño completo compuesto como mínimo de lavabo, inodoro y ducha o bañera. Las piezas de cocina y estancia-comedor podrán agruparse en una única pieza denominada estancia-cocina-comedor. Además deberá disponer de un espacio destinado a tendedero y de las superficies de almacenamiento en función del número de personas que puedan vivir en ella.

Para estimación de la capacidad de la vivienda, se tomarán dos personas por dormitorio doble y una por sencillo.

Por estancia se entiende la pieza de la sala o cuarto de estar donde se habita normalmente y no está destinada a dormitorio, aunque pueda utilizarse como tal.

Las viviendas de tres o cuatro dormitorios deberán contar obligatoriamente con dos cuartos de baño, uno de ellos completo y el otro secundario con ducha, lavabo e inodoro.

##### 4.4.3. *Dimensión mínima de vivienda*

La superficie construida de la nueva vivienda mínima no podrá ser inferior a 45 m<sup>2</sup>, excluidos espacios abiertos como balcones, terrazas... No se computan los espacios con altura inferior a 1,50 metros.

En ningún caso podrá dividirse un local en viviendas con una superficie menor que la inicialmente prevista.

##### 4.4.4. *Condiciones de superficie y ancho mínimo de las piezas que componen las viviendas*

Las siguientes piezas que componen las viviendas cumplirán con las condiciones descritas a continuación:

Gela	M2 erabilgarriak	Dimentsioak
Gela	> = 12,00	Diametrozko 3 metrotik beherakoa ez den zirkulua inskribatzea
Egongela-jangela	> = 14,00	Diametrozko 3 metrotik beherakoa ez den zirkulua inskribatzea
Egongela-sukaldea-jangela	> = 18,00	Diametrozko 3 metrotik beherakoa ez den zirkulua inskribatzea
Sukaldea	> = 7,00	Diametrozko 1,60 metrotik beherakoa ez den zirkulua inskribatzea
Sukaldea-jangela	> = 8,00	Diametrozko 2,30 metrotik beherakoa ez den zirkulua inskribatzea
Logela soil	> = 6,00	Diametrozko 2,20 metrotik beherakoa ez den zirkulua inskribatzea
Logela bikoitza	> = 10,00	Diametrozko 2,60 metrotik beherakoa ez den zirkulua inskribatzea
Bainugela osoa	> = 3,00	Gutxienez konketa, komuna eta dutxa dituen
Komun soil	> = 2,00	
Esekitokia	> = 1,50	

Estancia o pieza	M2 útiles	Dimensiones
Estancia	> = 12,00	Inscripción de círculo no menor de 3 m de diámetro
Estancia-comedor	> = 14,00	Inscripción de círculo no menor de 3 m de diámetro
Estancia-cocina-comedor	> = 18,00	Inscripción de círculo no menor de 3 m de diámetro
Cocina	> = 7,00	Inscripción de círculo no menor de 1,60 m de diámetro
Cocina-comedor	> = 8,00	Inscripción de círculo no menor de 2,30 m de diámetro
Dormitorio individual	> = 6,00	Inscripción de círculo no menor de 2,20 m de diámetro
Dormitorio doble	> = 10,00	Inscripción de círculo no menor de 2,60 m de diámetro
Baño completo	> = 3,00	Deberá dar cabida mínimo lavabo, inodoro y ducha
Aseo secundario	> = 2,00	
Tendedero	> = 1,50	

Bete beharko dira, gutxienez ere, BOE-n indarreko araudian etxebizitzetarako hizpatu diren dimentsioak.

Etxebizitza orotan egongo da, gutxienez 10 m<sup>2</sup>-ko azalera duen logela bat.

Ataria: gutxienez, metro 1,00-eko zabalera eduki beharko du.

Pasabideak: gutxienez, 0,90 metroko zabalera izango dute, nahiz eta 0,80-ko gutxienezko zabalera zati estuagoren bat izan dezaketean, beti ere 0,40 metrotik gorako luzerakoa ez baldin bada.

Logelen gutxienezko azalera erabilgarri gehituko zaizkie armairurako espazioak, gutxienez ere 0,60 × 1,00 metrokoak izango direla soiletan eta 0,60 × 1,50 metrokoak bikoitzetan.

Horma-armairuak zenbatuko dira irekiak diren geletako azaleran, beti ere, gutxienez, aurre eta altuerazko bi metro baldin badituzte.

#### 4.4.5. **Etxebizitzetan gelak banatzeko baldintzak**

Etxebizitza-unitateko espazioen banaketa askea da, muga bakarra izanik logelak eta bainugelak beti izango direla elkarren arteko bananduriko esparruak.

Etxebizitzara sarbidea ezin izango da egin bainugela, logela, aldagela, trasteleku edo antzerakoen bidez, ezpada pasabide, atari, gela edo antzerakoen bidez.

Logelen arteko bakoitzerako sarbidea ataritik, pasabidetik edo gelatik bakarrik egingo da, eta inolaz ere ez sukaldetik ezta ere beste logela batetik.

Bainurako sarbidea, ataritik edo pasabidetik egingo da. Etxebizitzan bainu bat baino gehiago egotearen kasuan nahikoa izango da, haietako baterako sarbidea gutxienez atari edo pasabidetik egitea, gainerakoa bat eginda egon daitekeela logelekin, horietatik sarbide zuzenaz.

#### 4.4.6. **Gelen gutxienezko altuera askea**

Etxebizitzan geletan gutxienezko altuera askea 2,50 metrokoa izango da. Altuera hau murriztu daiteke 2,20 metrora komun, bainugela, pasabide, atari, trasteleku eta pertsonak bertan luzaro egoteko ez diren beste geletan.

Ez ohiko eran onartu ahalko da altueran murrizte hau gela, sukalde edo logelen arteko zati batean, horretara beharrezkoa denean egiturazko elementuak edo zenbait instalazioak pasatzeko. Kasu honetan, altuera murriztua duen gelaren azalera ezin izango da izan beronen azalera osoaren %10a baino handiagoa.

#### 4.4.7. **Solairuarteak**

Solairuarteak eraikitzea onartuko da altuera askea 4,90 metrotik gorakoa duten lokaletan, beti ere gutxienezko altuera askeak 2,50 metrokoak badira beheko aldean eta 2,25-2,30 metrokoak goiko aldean, ezinezkoa dela zehaztapen hau betetzea eragozten duen egiturazko edo instalazioko inolako elementurik.

Edozein kasutan, solairuartearen gehieneko azalera, nahitaez kokatua dagoeneko etxebizitzara lotua egon beharko denak, ezin izango du gainditu etxebizitza berriaren beheko solairuko azalaren %50a.

Solairuarte hauek garatu ahalko dira, fatxadaraino iritsi daitezkeela, hutsuneen multzoko konposizioa egokitasunez konponduz.

Solairuarte izatearen kasuan, lokalak azalera nahikoa eduki beharko du sarbideko solairuan, komunikazio bertikalak okupatzen duen azalaz gain egongela-jangela-sukaldea eta bainugela bat bertan izateko.

#### 4.4.8. **Esekitokiak**

Debekaturik dago arropa bide publikora edo sarbide publikoaren duen uharte-patiora eskegi egitea, eta baita espazio horietara jotzen duten balkoietara eta terrazetara ere.

Lehenago lonjak izan diren beheko solairuetan egokituriko etxebizitzetan, arropa lehortzea, horretarako etxetresna elektrikoa instalatzearen bidez konponduko da, zein, sukaldean edo bainugelan kokatu beharko dela. Arroparen lehorgailua bertan izan eta funt-

Se deberán cumplir, como mínimo, las dimensiones estipuladas para las viviendas en la normativa vigente de VPO.

En toda vivienda existirá al menos un dormitorio con superficie no menor de 10 m<sup>2</sup>.

Vestíbulo: deberá tener un ancho mínimo de 1,00 metros.

Pasillos: tendrán un ancho mínimo de 0,90 metros, aunque podrá existir algún estrangulamiento con un ancho mínimo de 0,80, siempre que su longitud no sea mayor de 0,40 metros.

A la superficie útil mínima de los dormitorios se añadirán los espacios para armario, que se considerarán como mínimo de 0,60 × 1,00 metros en las individuales y 0,60 × 1,50 en los dobles.

Los armarios empotrados computarán en la superficie de las habitaciones a las que se hallen abiertos, siempre que tengan, por lo menos, dos metros de frente y altura.

#### 4.4.5. **Condiciones de distribución de las piezas en las viviendas**

La compartimentación de los espacios de la unidad de vivienda es libre, con la única limitación de que los dormitorios y los cuartos de baño serán siempre recintos independientes.

El acceso a la vivienda no se podrá realizar a través de baños, dormitorios, vestidores, trasteros o similares, se realizará a través de pasillos, vestíbulos, estancias o similares.

El acceso a cada uno de los dormitorios se realizará únicamente desde el vestíbulo, pasillo o estancia, en ningún caso desde la cocina ni desde otro dormitorio.

El acceso al baño se realizará desde el vestíbulo o pasillo. Caso de que la vivienda disponga de más de un baño, bastará con que, al menos el acceso a uno de ellos, se realice desde el vestíbulo o pasillo, pudiendo estar el resto incorporados a los dormitorios con acceso directo desde ellos.

#### 4.4.6. **Altura libre mínima de las piezas**

La altura mínima libre en las piezas de las viviendas será 2,50 metros. Esta altura podrá reducirse hasta 2,20 metros en aseos, baños, pasillos, vestíbulos, trasteros y otras piezas no destinadas a la estancia prolongada de personas.

Excepcionalmente podrá admitirse también esta reducción en la altura en parte de alguna de las estancias, cocinas o dormitorios, cuando así se requiera para el paso de elementos estructurales o de algunas instalaciones. En este caso, la superficie de la estancia con altura reducida no podrá ser mayor que un 10% de la superficie total de la misma.

#### 4.4.7. **Entreplantas**

Se permitirá la construcción de entreplantas en locales cuya altura libre sea superior a 4,90 metros, siempre que las alturas libres mínimas sean de 2,50 metros en la parte inferior y 2,25-2,30 en la parte superior, no pudiendo existir ningún elemento estructural o de instalaciones que impida el cumplimiento de esta determinación.

En cualquier caso, la superficie máxima de la entreplanta, que deberá estar necesariamente vinculada a la vivienda en la que se ubica, no podrá exceder del 50% de la superficie de la planta baja de la nueva vivienda.

Estas entreplantas podrán desarrollarse, pudiendo llegar hasta fachada, resolviendo adecuadamente la composición de los huecos en conjunto.

En caso de contar con entreplanta, el local deberá tener una superficie suficiente en la planta de acceso para albergar la estancia-comedor-cocina y un baño, además de la superficie ocupada por la comunicación vertical.

#### 4.4.8. **Tendederos**

Queda prohibido el tendido de ropa a la vía pública o patio de manzana de acceso público, así como balcones o terrazas que den a dichos espacios.

Las viviendas habilitadas en las plantas bajas que anteriormente han sido lonjas, el secado de la ropa se resolverá mediante la instalación del electrodoméstico correspondiente, el cual se deberá ubicar bien en la cocina o en el baño. La existencia y funcionamiento

zionatzea ezinbesteko betekizuna izango da etxebizitza berriaren lehen okupaziorako lizentzia emateko.

#### 4.4.9. **Kanpoko etxebizitzak**

Etxebizitza oro kanpoko izan behar da eta, hortaz, gutxienez ere hurrengo baldintzen arteko bat beteko du:

1. Bi gela bizigarri edo gehiago izatea kale, bide, plaza edo erabilera publikoa duen espazio aske batera.
2. Bi gela edo gehiago izatea bide publikora irekia den espazio aske batera, zeinaren solairuan sartu daitekeela diametrozko 8 metroko zirkulu bat.

Etxebizitza orok, gutxienez, bi gela bizigarri izango ditu eraikinaren kanpoko fatxadetan hutsune irekiekin, ezin delarik horrela ulertu erabilera publikoa duten ataripeen barruan kokaturiko fatxadak. Gela hauetatik, bat gutxienez, egongelarako izango da bere modalitateen arteko edozeinetan. Gainera, gutxienez ere sei metroko fatxadako aurrea izan beharko du.

#### 4.4.10. **Segurtasuna fatxadako hutsuneetan**

Hesiak instalatzea onartuko da kanpora irekitako hutsuneen babes modura, beti ere hutsunearen beraren barruan ipintzen badira, inolaz ere ez delarik baimentzen fatxadako azaleratik gainditzea.

#### 4.4.11. **Erabilera bateragarriak**

Eskaeraren unean garatuz doazen etxebizitza berriaren lokal mugakideen jardueren ezaugarrien funtzioan, egoitzazko erabilera egokitzeko proiektuan bermatu eta justifikatu beharko da, teknikoki, etxebizitza berri horren intsonorizazioa.

Lokal bat edo batzuk eraikin mugakideenak izatearen kasuan, erabilera aldatzearen jarduketak ezin izango du aldatu horietako bakoitzaren (atariak/eraikinak) erlo bihurtzea. Zentzu berean, instalazio eta sare guztiak (saneamendua, ur-hornidura, gasa, elektrizitatea), baita ke-hustuketa ere, kokaturik daudeneko eraikuntzazko unitatearenak izan beharko dira, ezin direla beste komunitate batekoenetik zerbitzatu ezta zeharkatu ere.

Artikulu honetan adierazi den guztia udal zerbitzu teknikoek baloratuko dute, kasu bakoitzean emango den txosten teknikoaren bidez.

#### 4.4.12. **Baldintza estetikoak eta diseinukoak**

Etxebizitza berriko fatxadaren tratamendua konpondu beharko da, nola eta kokaturik dagoeneko eraikinaren osoko konposizio eta materialetara egokitzeko moduan. Ekartzen den proiektuak grafikoki islatu beharko du, fatxada denetarako beren osotasunean, esandako baldintzaren justifikazioa. Gainera, proiektuaren xedeko eraikuntzaren argazki eguneratuak ekarri beharko dira, materialen erabilera eta konposizioa justifikatzeko.

Erabilera aldatzeko lehen jarduketaren ostean, eraikin berean, beste batzuk sustatzearen kasuan, hurrengo kasu hauetako fatxaden konponketa, haietako lehenaren soluzio berarekin egin beharko da.

#### 4.4.14. **Irisgarritasuneko baldintzak**

Etxebizitza berrietara sarbidea, kokaturik daudeneko eraikinaren barruko zirkulazioko elementu komunen bidez egin beharko da. Aipatu sarbidea teknikoki ezinezkoa denean, baimendu ahalko da aurrea ematen dion espazio eraiki gabetik egitea, hau planteatuz etxebizitzako modulu baterako edo gehiagorako sarbide modura. Baita, baimenduko dira etxebizitzetara sarbide zuzenak galerietatik.

Sarbidea eraikinaren kanpotik egitearen kasuan, bermatu beharko da apirilaren 11ko 68/2000 Dekretuaren V eranskinean ezarritako arauak betetzea, zeinaren bidez onartu direla hiriko inguru, espazio publiko, eraikuntza eta informazio eta komunikazioko sistemen irisgarritasuneko baldintzei buruzko arau teknikoak.

de la secadora de ropa se considerará como requisito indispensable para el otorgamiento de la licencia de primera ocupación de la nueva vivienda.

#### 4.4.9. **Viviendas exteriores**

Toda vivienda ha de ser exterior y cumplirá, por tanto, al menos una de las condiciones siguientes:

1. Tener dos o más huecos vivideros a una calle, vía, plaza o espacio libre de uso público.
2. Tener dos o más huecos a un espacio libre privado abierto a la vía pública en cuya planta pueda incluirse un círculo de 8 metros de diámetro.

Toda vivienda tendrá al menos dos piezas habitables con huecos abiertos en las fachadas exteriores del edificio, no pudiendo entenderse como tales aquellas fachadas que se sitúan en el interior de porches con uso público. De estas piezas, al menos una será destinada a estancia en cualquiera de sus modalidades. Además deberán presentar un frente de fachada de al menos seis metros.

#### 4.4.10. **Seguridad en los huecos de fachada**

Se permitirá la instalación de verjas como protección de los huecos abiertos al exterior, siempre que se coloquen dentro del propio hueco, no permitiendo en ningún caso que sobresalgan de la superficie de fachada.

#### 4.4.11. **Usos compatibles**

En función de las características de las actividades de los locales contiguos a la nueva vivienda, de las que se estén desarrollando en el momento de la solicitud, en el proyecto de adecuación a uso residencial deberá garantizarse y justificarse técnicamente la insonorización de esa nueva vivienda.

En los casos en que uno o varios locales pertenezcan a diversos edificios colindantes la actuación de cambio de uso no podrá modificar la lotización de cada uno de ellos (portales/edificios). En idéntico sentido, todas las instalaciones y redes (saneamiento, abastecimiento de agua, gas, electricidad), incluso evacuación de humos, deberán pertenecer a la unidad edificatoria en donde se encuentran, no pudiendo servirse de los de otra comunidad ni tan siquiera a travésarla.

Todo lo expuesto en este artículo será valorado por los Servicios Técnicos municipales mediante informe técnico que se emitirá en cada caso.

#### 4.4.12. **Condiciones estéticas y de diseño**

Se deberá resolver el tratamiento de la fachada de la nueva vivienda de forma que se adapte a la composición y a los materiales del conjunto del edificio en el que se ubique. El proyecto que se aporte deberá reflejar gráficamente, para todas y cada una de las fachadas en su totalidad, la justificación de esta condición. Además se deberán aportar fotografías actualizadas de la edificación objeto del proyecto, para justificar el uso de materiales y la composición.

En caso de que con posterioridad a la primera actuación de cambio de uso se promuevan otras en el mismo edificio, la resolución de las fachadas de estos siguientes casos deberá efectuarse con idéntica solución a la primera de ellas.

#### 4.4.13. **Condiciones de accesibilidad**

El acceso a las nuevas viviendas deberá efectuarse a través de los elementos comunes de circulación interior del edificio en el que se ubique. En caso de que dicho acceso no sea posible técnicamente, se podrá autorizar el que se realice desde el espacio no edificado al que da frente, planteándose este como acceso a uno o más módulos de vivienda. También se permitirá los accesos directos a viviendas desde las galerías.

En el supuesto de que el acceso se efectúe desde el exterior del edificio, se deberá garantizar el cumplimiento de las normas establecidas en el anejo V del Decreto 68/2000, de 11 de abril, por el que se aprueban las Normas Técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación.

Baldintza hauetatik salbuetsi ahalko da, horiek hornitzeak aipatuaren helburuetan desbideraketa garrantzizkoa suposatzearen kasuan, arazo hau espresuki aztertu eta justifikatu beharko dutela, kasu bakoitzean, udal zerbitzu teknikoek.

Etxebizitza orok, ate-orrien hurrengo gutxieneko zabalera izango du: 0,90 metro etxebizitzarako sarbidean eta 0,80 metro gainerako gelatan.

#### 4.4.14. **Gelak argiztatzeko baldintzak etxebizitzetan**

Egongela, sukalde eta jangelarako diren gelen beirazko gutxieneko azalera, haien azalera erabilgarriaren 1/6-aren parekoa izango da. Logelen beirazko gutxieneko azalera, gelaren azalera erabilgarriaren 1/8-ren parekoa izango da, ezin delarik azalera hori 1 m<sup>2</sup>-tik beherakoa izan. Bainuak argiztatu ahalko dira beren azalera erabilgarritzko 1/10eko gutxieneko beirazko azalera duten leihoen bidez, edo itsuak izan daitezke, kasu horretan bermatu beharko dela leihoen aireztatze egokia.

#### 4.4.15. **Gelak aireztatzeko baldintzak etxebizitzetan**

Egongela, sukalde, jangela eta logelarako diren gelak, kanpora zuzenean irekitako aireztatzeko hutsuneak izango dituzte. Aireztatzeko hutsunearen azalera erabilgarria, gutxienez, gelaren 1/12-koa izango da egongela, sukalde-jangela, sukalde eta bainugeletan eta 1/20-koa logelatan.

Eraikin eraiki berriek, goi-solairuetatik aparte dauden aireztatzeko bideratzeak eduki beharko dituzte, lonjatik teilaturaino iristen direnak. Gutxienez, sekzioko 20 × 20 cm-ko bideratze bat izango da lonjako 200 m<sup>2</sup> bakoitzeko.

Sukaldeek, aireztatze eta ke-hustuketarako hurrengo bideratzeak izango dituzte teilaturaino:

- Bat, ingurumeneko aireztatzerako, kolektore orokorrean 400 cm<sup>2</sup>-koa eta bakoitzarenak direnetan 150 cm<sup>2</sup>-ko gutxieneko sekziokoa dena.
- Bigarren isurbide aparteko bat etxebizitza bakoitzerako, sukaldetik datozen ke eta gasen hustuketa eraikineko teilaturaren gainean zuzenean kanpora egiten duena, zeinetara ezin izango direla kanpai-eraztutailuen irteerak zuzenean lotu. Hauetarako, aurrekotik apartekoa den shunt bat aurrez ikusiko da.
- Hirugarren bat berogailu edo ur beroa eta kalefakzioko galdarako erretze-gasetarako, berogailua sukaldean egotearen kasuan.

Beheko solairuetan aurrez ikusitako shunt-ik ez egoteagatik, teilatura aireztatzeko irteerak egikaritu ezin izatearen kasuan, onartu egingo da karbonoko irazkiko kanpaiak eta galdararen erretzeko irteera 2,50 metrotik beherakoa ez den altuera batera irteeta.

Etxebizitzaren barruan eraiki daitezkeen komun eta bainugelak, trastelekuak eta jakitokiak, kanpora edo argi zein aireztatzeko patioetara zuzenean irekitako hutsuneak eduki beharko dituzte, 0,30 m<sup>2</sup>-ko aireztatzeko gutxieneko azalera batekin, onartu izanik haiek ordezte hodiaren bidezko aireztatzeko sistemak, beti ere bete egiten badute Arau Teknologikoa NTE-ISV «Osasuneko instalazioak: aireztatzea» edo, orduko 30 m<sup>3</sup>-ko ateratzeko kaudal gutxienekoa bermatzen duten bitarteko mekanikoen bidez beharturik.

Aireztatzeko bide guztiak errematatu egin beharko dira tailatuan irensgailu estatiko baten bidez, erretze-gasen hustuketarako direnak izan ezik, sugain batekin errematatuko direnak.

Lehentasunezkoak kontsideratzen dira, ahal direnean, etxebizitzaren aireztatze gurutzatua ahalbidetzen duten arkitekturazko diseinuko soluzioak.

Ez dira onartzen, inongo kasutan, bigarren argirik; trasteleku edo armairutarako izanik, ez argirik ezta aireztatze zuzenik gabeko ezein lokalik izan ahalko du, oinean, 1,60 metrotik gorako alderik.

Estas condiciones podrán eximirse en aquellos casos en los que su provisión presente una desviación importante en los objetivos del mismo, cuestión que deberá ser analizada y justificada expresamente por parte de los Servicios Técnicos municipales en cada caso.

Toda vivienda dispondrá de una anchura mínima de hojas de puerta de 0,90 metros en acceso a vivienda y 0,80 metros en el resto de dependencias.

#### 4.4.14. **Condiciones de iluminación de las piezas en las viviendas**

Las piezas destinadas a estancia, cocina y comedor tendrán una superficie mínima acristalada igual a 1/6 de la superficie útil de la habitación. Los dormitorios dispondrán de una superficie mínima acristalada igual a 1/8 de la superficie útil de la habitación no pudiendo ser dicha superficie inferior a 1 m<sup>2</sup>. Los baños podrán iluminarse mediante ventanas de superficie acristalada mínima 1/10 de su superficie útil, o ser ciegos en cuyo caso deberá garantizarse su adecuada ventilación.

#### 4.4.15. **Condiciones de ventilación de las piezas en las viviendas**

Las piezas destinadas a estancia, cocina, comedor y dormitorio dispondrán de huecos de ventilación abiertos directamente al exterior. La superficie practicable del hueco a efectos de ventilación será como mínimo de 1/12 de la superficie útil de la pieza en estar, comedor, cocina-comedor, cocinas y baños y 1/20 en dormitorios.

Los edificios de nueva planta deberán disponer de conducciones para ventilación independientes de los pisos superiores que desde la lonja lleguen hasta cubierta. Al menos se dispondrá de una conducción de 20 × 20 cm de sección por cada 200 m<sup>2</sup> de lonja.

Las cocinas dispondrán de los siguientes conductos de ventilación y evacuación de humos hasta cubierta:

- Uno destinado a ventilación ambiental, de sección mínima 400 cm<sup>2</sup> en colector general y 150 cm<sup>2</sup> en los conductos individuales.
- Un segundo conducto independiente para cada vivienda, destinado a la evacuación de humos y gases procedentes de la cocina directamente al exterior sobre la cubierta del edificio al que no podrán acometerse las salidas de las campanas extractoras. Para estas se preverá un shunt independiente del anterior.
- Un tercero para los gases de combustión del calentador o caldera de agua caliente y calefacción en caso de que el mismo estuviera alojado en la cocina.

En caso de no ser viable la ejecución de salidas de ventilación a cubierta, debido a la carencia de shunt previstos en las plantas bajas, se permitirá la instalación de campanas de filtro de carbono y la salida de combustión de la caldera a una altura no inferior a 2,50 metros.

Los cuartos de aseo y baños, los trasteros y despensas que puedan construirse en el interior de las viviendas, deberán disponer de huecos abiertos directamente al exterior o a patios de luces o de ventilación, con una superficie mínima de ventilación de 0,30 m<sup>2</sup>, admitiéndose su sustitución por sistemas de ventilación por conducto que cumplieren la Norma Tecnológica NTE-ISV «Instalaciones de salubridad: ventilación», o mediante forzada por medios mecánicos que garanticen un caudal mínimo de extracción de 30 m<sup>3</sup> por hora.

Todos los conductos de ventilación deberán estar rematados en cubierta por un aspirador estático, excepto los destinados a la evacuación de gases de combustión, que se rematarán con un sombrerete.

Se consideran preferentes, cuando sean posibles, soluciones de diseño arquitectónico que posibiliten la ventilación cruzada de la vivienda.

No se admiten segundas luces en ningún caso, ningún local sin luz y ventilación directa destinado a trastero o armarios podrá tener en planta lados mayores a un 1,60 cm.

4 bis. ERABILERAREN ALDAKETA, OBRAK ETA LEHEN ERABILERAGATIKO LIZENTZIAK LORTZEKO PROZEDURA. EKARTZEKO DEN DOKUMENTAZIOA. EPEAK

#### 4 bis.1.1. *Erabilera aldatzeko lizentzia*

1. Prozedura hasiko da aurretiaz frogatuz, lokala, l eranski-nean dagoen zerrendan dagoela, lokalaren jabeak horretarako aurkeztu beharko duen eskabidearen bidez.

Eskabidearekin batera, hurrengo dokumentazioa aurkeztu beharko da, teknikari eskumendunak idatzia eta sinatua:

- Erabilera berriaren txosten frogabidezko eta zehaztua, espresuki adieraziz lokalaren azalera erabilgarri eta eraikia eta irisgarritasuna ebazteko proposamena.
- Kokapenezko plano, ulertu egiteko eskala egokian, zeinetan adieraziz finkaren kokapena, kokatua dagoeneko etxalde edo bloke mugatzen duten bide publiko eta/edo partikularrei dagokienez. Plano honetan aipatuko dira orientazioa, lerrokadurak, sestra ofizialak eta, hala badagokio, etxaldearen patio erdiko perimetroa edo partzelako patioen kokapena, eta adieraziko da bertan den eraikina doitzen den ala ez aipatu lerrokadura eta sestetara.
- Oin eta fatxaden plano, 1:100 edo 1:50 eskalara, osoro ulertzeko beharrezkoak diren sekzioekin.

2. Udaleko zerbitzu teknikoek, txostenaren bidez, baloratu egingo dute lokalak, bertan etxebizitza bat kokatzeko duen gaitasuna, ordenantza honetako 3, 4, 5, 6, 7 artikuluetan ezarri diren irizpideen arabera. Txosten hau bi hileko epean eman beharko da, eskabidea aurkezten denetik zenbatuta, eman diren datuak egiazkoak direla aurretiaz frogatuz.

3. Lokalak, etxebizitza bat ezartzeko eskatzen diren betekizunak bete ala ez egitearen arabera eta aldeko txosten tekniko bat izanik, udaleko erakunde eskumendunak ebatzi egingo du erabilera aldatzeko lizentziaren kontzesioa, bertan adieraziz jarduketari dagozkion hirigintzako zamen zenbatekoa. Erabilera aldatzeko hirigintzako lizentzia emateko erakunde eskumenduna, udalbatzarreko alkate-udalbatzarburua edo ordezkatu egiten duen erakundea da.

4. Aurreko guztia egingo da, gainerakoen eskubideen eta, hala badagokio, esku-hartzeak eska zezakeen jabetza horizontaleko tituluaren aldaketak eskatzen dituen aldaketek kaltetan gabe.

5. Erabilera aldatzeko eskubidea, lizentziaren kontzesioaren uean eta hirigintzako zamak behin ordainduz gero eskuratuko da, eragiketa biak aldi berean egin behar izanik.

7. Erabilera aldatzeko lizentzia eskualdatu ahalko da, beronen ondoriozko eskubide eta betebeharrekin batera.

8. Lizentzia hau jabetzaren erregistroan inskribatuko da, udalari emanaz inskripzio horretako ziurtagiria. Betekizun hau beharrezkoa da obren lizentzia eskatzeko.

#### 4 bis.1.2. *Obren lizentzia*

Etxebizitza berria egokitzeko obren lizentzia lortzeko, interesatuak aurkeztu beharko du, udal zerbitzu teknikoek aldeko txostenaren jakinarazpena jaso egiten duenetik bi hileko epean, proiektu tekniko bat, eskumendun teknikariak sinatua eta dagokion elkargo profesionalak bisatua.

Obra amaitu beharko dira lizentzian bertan ezarritako epean. Ezohiko eran eta justifikatuz gero, luzapen bat eman ahalko da udalak ezarriaren arabera.

#### 4 bis.1.3. *Lehen erabilerarako lizentzia*

Behin obra amaituz gero, lehen erabilerarako lizentzia eskatu beharko da, dagokion dokumentazioarekin batera; lizentziaren kontzesiorako ezinbesteko betekizuna izango da etxebizitza berriaren egiazko konexioa egitea hiriko hurrengo zerbitzuen sareetara: ur-hornidura, saneamendua, energia elektrikoaren hornidura, telekomunikabideak eta gas-hornidura, baldin eta balego.

4 bis. PROCEDIMIENTO PARA LA OBTENCIÓN DE LICENCIAS DE CAMBIO DE USO, DE OBRAS Y DE PRIMERA UTILIZACIÓN. DOCUMENTACIÓN A APORTAR. PLAZOS

#### 4 bis.1.1. *Licencia de cambio de uso*

1. El procedimiento se iniciará, previa comprobación de la inclusión del local en el listado incluido en el anexo I, mediante la solicitud que a tal efecto deberá presentar el propietario del local.

La solicitud deberá ir acompañada por la siguiente documentación redactada y firmada por técnico competente:

- Memoria justificativa y detallada del nuevo uso con indicación expresa de la superficie útil y construida del local y de la propuesta de la resolución de la accesibilidad.
- Plano de emplazamiento, a escala adecuada para su comprensión, en el que se indique la situación de la finca con referencia a las vías públicas y/o particulares que limiten la totalidad de la manzana o bloque en que esté situada. Se indicará en este plano la orientación, las alineaciones, las rasantes oficiales y, en su caso, el perímetro central del patio de la manzana o localización de patios de parcela y se señalará si el edificio existente se ajusta o no a las referidas alineaciones y rasantes.
- Plano de la planta y fachadas, a escala 1:100 o 1:50, con las secciones necesarias para su completa comprensión.

2. Los Servicios Técnicos municipales, mediante informe técnico correspondiente, valorarán la aptitud del local para albergar en él una vivienda, de conformidad con los criterios establecidos en los artículos 3, 4, 5, 6, 7 de esta Ordenanza. Este informe deberá emitirse en un plazo de dos meses a contar desde la presentación de la solicitud, previa comprobación de la veracidad de los datos aportados.

3. Atendiendo al cumplimiento o no por el local de los requisitos exigidos para el establecimiento de una vivienda y contando con informe técnico favorable, el órgano competente municipal resolverá la concesión de la licencia de cambio de uso y expresará en el mismo acuerdo el importe al que ascienden las cargas urbanísticas correspondientes a la actuación. El órgano competente para conceder la licencia urbanística de cambio de uso será el alcalde-presidente de la Corporación municipal u órgano en quien delegue.

4. Todo lo anterior se efectuará sin perjuicio de los derechos de terceros y de las modificaciones del título de la propiedad horizontal que en su caso pudiera exigir la intervención.

5. El derecho para el cambio de uso se adquirirá en el momento de la concesión de la licencia y una vez efectuado el abono de las cargas urbanísticas, que deberá ser simultáneo.

6. La licencia de cambio de uso podrá ser transmitida junto con los derechos y deberes dimanantes de la misma.

7. Esta licencia será inscrita en el registro de la propiedad, aportándose al Ayuntamiento una certificación acreditativa de esta inscripción. Este requisito es imprescindible para la solicitud de la licencia de obras.

#### 4 bis.1.2. *Licencia de obras*

Para la obtención de la licencia de obras de acondicionamiento de la nueva vivienda el interesado deberá presentar en el plazo de dos meses desde la recepción de la notificación del informe favorable de los Servicios Técnicos municipales un proyecto técnico, suscrito por técnico competente y visado por el colegio profesional correspondiente.

Las obras deberán estar finalizadas en el plazo establecido en la propia licencia. Excepcionalmente, y de forma justificada, se podrá conceder una prórroga de acuerdo a lo que determine el Ayuntamiento.

#### 4 bis.1.3. *Licencia de primera utilización*

Una vez finalizada la obra, deberá solicitarse licencia de primera utilización, acompañada de la documentación correspondiente; siendo requisito indispensable para su concesión que se haya efectuado la conexión efectiva de la nueva vivienda a las redes de servicios urbanos: abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía eléctrica, telecomunicaciones y suministro de gas, si lo hubiera.



**4 bis.1.4. Hirigintzako zamak**

1. Lokaletik etxebizitzara erabileraren aldaketak espazio horretako balio-gehikuntza suposatzearen kasuetan, dagozkion erabileren lurzorua hondakinezko balioen arabera, udalarena izango da, indarrean dagoen hirigintzako legedian xedatuaren arabera, aipatu gehikuntzaren balioaren %10a. Laga egite hau, txanponez gauzatu da, kasurik kasu kalkulatu eta, interesatuarekin, horretarako sinatuko den lizentziaren kontzesioan islatuko da.

**4 bis.1.5. Etxebizitza bihurturiko lokalen erregistroa**

Udalak erregistro bat sortuko du, non inskribatuko direla erabileren tertziariotik egoitzazkora aldatzea baimendu duen lokal guztiak.

**4 bis.1.6. Ziurtagiriak jaulkitzea**

Udalak, egin den aldaketa egiaztatzeko interesatuek eskatzen dituzten ziurtagiriak jaulkiko ditu.

**4 bis.1.7. Hiriko katastroari komunikatzea**

Behin lehen erabilerarako lizentzia lortuz gero, hau da, etxebizitzaren erabileren jatorriz tertziario edo antzerako den espazio baterako zehaztu denean, udalak horren berri emango dio Bizkaiko Foru Aldundiko Hiriko Katastroari, bidezkoak diren ondorioetarako.

**3. FITXAK****AC-7 aldea**

Deskribapena: Kurtzesen kokatua.

Erabileren nagusia: etxebizitza kolektiboa elkartua.

Hirigintzako parametroak:

- Antolamendu mota: eraikuntza isolatua.
- M.E.S.: bertan dena.
- M.O.S.: bertan dena
- Altueren kopurua: B.S. + 3 G.S.
- Gutxieneko azalera: 500 m<sup>2</sup>.
- Bideetara tartea: 5 metro.
- Eraikinetara tartea: 10 metro.
- Mugakidetara tartea: 5 metro.

Baimendutako erabilerak:

	Kokapena		
	Soto sol.	Behe sol.	Goi sol.
Artisautzako industria .....		Behe sol.	
Ibilgailuen aparkalekua .....	Soto sol.	Behe sol.	
Garaje-aparkalekua .....		Behe sol.	
Ibilg. salm. eta erakusketa ....		Behe sol.	
Etxeb. kolektiboa elkartua ....		Behe sol.	Goi sol.
Komunitateko egoitza .....		Behe sol.	Goi sol.
Hoteleko egoitza .....		Behe sol.	Goi sol.
Txikizkako merkataritza (b) ..		Behe sol.	
Bulegoak .....		Behe sol.	Goi sol.
Aisia eta josteta .....		Behe sol.	
Administratiboa .....		Behe sol.	
Osasuneko eta laguntzako ..		Behe sol.	
Erlizkoak .....		Behe sol.	
Kultur. eta irakaskuntzako ..		Behe sol.	
Josteta eta gizarteko .....		Behe sol.	

**AC-10 aldea**

Deskribapena: Simon de Otxandategin kokatua, Gobela erreka-ondoa, lehenagoko arau subsidiarioetan mugatu eta kudeatu zen UA-2 jarduteko unitatea du bertan.

Erabileren nagusia: etxebizitza kolektiboa elkartua.

Hirigintzako parametroak:

- Antolamendu mota: eraikuntza isolatua.
- M.E.S.: bertan dena.
- M.O.S.: bertan dena.
- Altueren kopurua: B.S. + 3 G.S.
- Gutxieneko azalera: 800 m<sup>2</sup>.

**4 bis.1.4. Cargas urbanísticas**

1. En los supuestos en que el cambio de uso de local a vivienda suponga un incremento de valor de dicho espacio, de conformidad a los valores residuales del suelo de los respectivos usos, al Ayuntamiento corresponderá, según lo dispuesto en la legislación urbanística en vigor, el 10% del valor de dicho incremento. Esta cesión se materializará monetariamente, será calculada caso por caso y reflejada en la concesión de la licencia que se suscriba al efecto con el interesado.

**4 bis.1.5. Registro de locales convertidos en vivienda**

El Ayuntamiento creará un registro en el que se inscribirán todos los locales cuyo uso ha autorizado alterar de terciario a residencial.

**4 bis.1.6. Emisión de certificaciones**

El Ayuntamiento emitirá cuantos certificados soliciten los interesados para la acreditación de la variación producida.

**4 bis.1.7. Comunicación a Catastro de Urbana**

Una vez conseguida la licencia de primera utilización, es decir, cuando se haya concretado el uso de la vivienda en un espacio destinado originalmente a terciario o similar, el Ayuntamiento pondrá dicha circunstancia en conocimiento del Catastro de Urbana de la Diputación Foral de Bizkaia, a los efectos oportunos.

**3. FICHAS****Área AC-7**

Descripción: situada en Kurtzes.

Uso principal: vivienda colectiva agrupada.

Parámetros urbanísticos:

- Tipo de ordenación: edificación aislada.
- M.E.S.: la existente.
- M.O.S.: la existente.
- Número de alturas: P.B. + 3 P.A.
- Parcela mínima: 500 m<sup>2</sup>.
- Separación a viales: 5 metros.
- Separación a edificios: 10 metros.
- Separación a colindantes: 5 metros.

Usos permitidos:

	Situación		
	P. Sótano	P. Baja	P. Altas
Industria artesanal .....		P. Baja	
Aparcamiento de vehículos ..	P. Sótano	P. Baja	
Garaje-aparcamiento .....		P. Baja	
Venta y exp. de vehículos ....		P. Baja	
Vivienda colectiva agrupada .		P. Baja	P. Altas
Residencia comunitaria .....		P. Baja	P. Altas
Residencia hotelera .....		P. Baja	P. Altas
Comercio al por menor (b) ...		P. Baja	
Oficinas .....		P. Baja	P. Altas
Entretenimiento y recreo .....		P. Baja	
Administrativo .....		P. Baja	
Sanitario y asistencial .....		P. Baja	
Religioso .....		P. Baja	
Cultural y docente .....		P. Baja	
Recreativo y social .....		P. Baja	

**Área AC-10**

Descripción: situada en Simón de Otxandategi, junto al arroyo Gobela, comprende la Unidad de Actuación UA-2 delimitada y gestionada en las Normas Subsidiarias anteriores.

Uso principal: vivienda colectiva agrupada.

Parámetros urbanísticos:

- Tipo de ordenación: edificación aislada.
- M.E.S.: la existente.
- M.O.S.: la existente.
- Número de alturas: P.B. + 3 P.A.
- Parcela mínima: 800 m<sup>2</sup>.

- Bideetara tartea: 5 metro.
- Eraikinetara tartea: 10 metro.
- Mugakidetara tartea: 5 metro.

Erabilera onartuak:

	Kokapena		
	Soto sol.	Behe sol.	Goi sol.
Artisautzako industria .....		Behe sol.	
Ibilgailuen aparkalekua .....	Soto sol.		
Garaje-aparkalekua .....		Behe sol.	
Ibilg. salm. eta erakusketa ....		Behe sol.	
Komunitateko egoitza .....		Behe sol.	Goi sol.
Hoteleko egoitza .....		Behe sol.	Goi sol.
Txikizkako merkataritza (b) ..		Behe sol.	
Bulegoak .....		Behe sol.	Goi sol.
Aisia eta josteta .....		Behe sol.	
Administratiboa .....		Behe sol.	
Osasuneko eta laguntzakoak ..		Behe sol.	
Erlijiozkoa .....		Behe sol.	
Kult. eta irakaskuntzakoak .....		Behe sol.	
Josteta eta gizartekoak .....		Behe sol.	

**AC-14 aldea**

Deskribapena: Karabigane-Karabiazpin kokatua.  
Erabilera nagusia: etxebizitza kolektiboa elkartua.  
Hirigintzako parametroak:

- Antolamendu mota: eraikuntza isolatua.
- M.E.S.: bertan dena.
- M.O.S.: bertan dena.
- Altueren kopurua: B.S. + 4 G.S.
- Gutxieneko partzela: 500 m<sup>2</sup>.
- Bideetara tartea: 5 metro.
- Mugakidetara tartea: 5 metro.
- S.N.U.ra tartea: 15 metro.

Erabilera onartuak:

	Kokapena		
	Soto sol.	Behe sol.	Goi sol.
Artisautzako industria .....		Behe sol.	
Ibilgailuen aparkalekua .....	Soto sol.		
Garaje-aparkalekua .....		Behe sol.	
Ibilg. salm. eta erakusketa ....		Behe sol.	
Komunitateko egoitza .....		Behe sol.	Goi sol.
Hoteleko egoitza .....		Behe sol.	Goi sol.
Txikizkako merkataritza (b) ..		Behe sol.	
Bulegoak .....		Behe sol.	Goi sol.
Aisia eta josteta .....		Behe sol.	
Administratiboa .....		Behe sol.	
Osasuneko eta laguntzakoak ..		Behe sol.	
Erlijiozkoa .....		Behe sol.	
Kult. eta irakaskuntzakoak .....		Behe sol.	
Josteta eta gizartekoak .....		Behe sol.	

Erabilera onartuak:

	Kokapena		
	Soto sol.	Behe sol.	Goi sol.
Ibilg. konpontzeko tailerra ....		Behe sol.	

**AC-17 aldea**

Deskripzioa: Lantzen kokatua.  
Erabilera nagusia: etxebizitza kolektiboa elkartua.  
Hirigintzako parametroak:

- Antolamendu mota: eraikuntza isolatua.
- M.E.S.: bertan dena.
- M.O.S.: bertan dena.
- Altueren kopurua: B.S. + 4 G.S.

- Separación a viales: 5 metros.
- Separación a edificios: 10 metros.
- Separación a colindantes: 5 metros.

Usos permitidos:

	Situación		
	P. Sótano	P. Baja	P. Altas
Industria artesanal .....		P. Baja	
Aparcamiento de vehículos ..	P. Sótano		
Garaje-aparcamiento .....		P. Baja	
Venta y exp. de vehículos .....		P. Baja	
Residencia comunitaria .....		P. Baja	P. Altas
Residencia hotelera .....		P. Baja	P. Altas
Comercio al por menor (b) ...		P. Baja	
Oficinas .....		P. Baja	P. Altas
Entretenimiento y recreo .....		P. Baja	
Administrativo .....		P. Baja	
Sanitario y asistencial .....		P. Baja	
Religioso .....		P. Baja	
Cultural y docente .....		P. Baja	
Recreativo y social .....		P. Baja	

**Área AC-14**

Descripción: situada en Karabigane-Karabiazpi.  
Uso principal: vivienda colectiva agrupada.  
Parámetros urbanísticos:

- Tipo de ordenación: edificación aislada.
- M.E.S.: la existente.
- M.O.S.: la existente.
- Número de alturas: P.B. + 4 P.A.
- Parcela mínima: 500 m<sup>2</sup>.
- Separación a viales: 5 metros.
- Separación a colindantes: 5 metros.
- Separación a S.N.U.: 15 metros.

Usos permitidos:

	Situación		
	P. Sótano	P. Baja	P. Altas
Industria artesanal .....		P. Baja	
Aparcamiento de vehículos ..	P. Sótano		
Garaje-aparcamiento .....		P. Baja	
Venta y exp. de vehículos .....		P. Baja	
Residencia comunitaria .....		P. Baja	P. Altas
Residencia hotelera .....		P. Baja	P. Altas
Comercio al por menor (b) ...		P. Baja	
Oficinas .....		P. Baja	P. Altas
Entretenimiento y recreo .....		P. Baja	
Administrativo .....		P. Baja	
Sanitario y asistencial .....		P. Baja	
Religioso .....		P. Baja	
Cultural y docente .....		P. Baja	
Recreativo y social .....		P. Baja	

Usos tolerados:

	Situación		
	P. Sótano	P. Baja	P. Altas
Taller de rep. de vehículos ...		P. Baja	

**Área AC-17**

Descripción: situada en Lantzen.  
Uso principal: vivienda colectiva agrupada.  
Parámetros urbanísticos:

- Tipo de ordenación: edificación aislada.
- M.E.S.: la existente.
- M.O.S.: la existente.
- Número de alturas: P.B. + 4 P.A.

- Gutxieneko partzela: 500 m<sup>2</sup>.
- Bideetara arteko distantzia:
- Mugakidetara tartea: 5 metro.

Erabilera onartuak:

	Kokapena		
	Soto sol.	Behe sol.	Goi sol.
Artisautzako industria .....		Behe sol.	
Ibilgailuen aparkalekua .....	Soto sol.		
Garaje-aparkalekua .....		Behe sol.	
Ibilg. salm. eta erakusketa ....		Behe sol.	
Komunitateko egoitza .....		Behe sol.	Goi sol.
Hoteleko egoitza .....		Behe sol.	Goi sol.
Txikizkako merkataritza (b) ..		Behe sol.	
Bulegoak .....		Behe sol.	Goi sol.
Aisia eta josteta .....		Behe sol.	
Administratiboa .....		Behe sol.	
Osasuneko eta laguntzako .		Behe sol.	
Erlizozkoa .....		Behe sol.	
Kult. eta irakaskuntzako ....		Behe sol.	
Josteta eta gizartekoa .....		Behe sol.	

**AC-19 aldea**

Deskripzioa: Armurun kokatua.

Erabilera nagusia: etxebizitza kolektiboa elkartua.

Hirigintzako parametroak:

- Antolamendu mota: eraikuntza isolatua.
- M.E.S.: bertan dena.
- M.O.S.: bertan dena.
- Altueren kopurua: B.S. + 3 G.S.
- Gutxieneko partzela: 500 m<sup>2</sup>.
- Bideetara tartea: 5 metro.
- Mugakidetara tartea: 5 metro.

Erabilera onartuak:

	Kokapena		
	Soto sol.	Behe sol.	Goi sol.
Artisautzako industria .....		Behe sol.	
Ibilgailuen aparkalekua .....	Soto sol.		
Garaje-aparkalekua .....		Behe sol.	
Ibilg. salm. eta erakusketa ....		Behe sol.	
Komunitateko egoitza .....		Behe sol.	Goi sol.
Hoteleko egoitza .....		Behe sol.	Goi sol.
Txikizkako merkataritza (b) ..		Behe sol.	
Bulegoak .....		Behe sol.	Goi sol.
Aisia eta josteta .....		Behe sol.	
Administratiboa .....		Behe sol.	
Osasuneko eta laguntzako .		Behe sol.	

**AC-20 aldea**

Deskripzioa: Lukategin kokatua.

Erabilera nagusia: etxebizitza kolektiboa elkartua.

Hirigintzako parametroak:

- Antolamendu mota: eraikuntza isolatua.
- M.E.S.: bertan dena.
- M.O.S.: bertan dena.
- Altueren kopurua: B.S. + 3 G.S.
- Gutxieneko partzela: 500 m<sup>2</sup>.
- Bideetara tartea: 5 metro.
- Mugakidetara tartea: 5 metro.

Erabilera onartuak:

	Kokapena		
	Soto sol.	Behe sol.	Goi sol.
Artisautzako industria .....		Behe sol.	
Ibilgailuen aparkalekua .....	Soto sol.		
Garaje-aparkalekua .....		Behe sol.	

- Parcela mínima: 500 m<sup>2</sup>.
- Separación a viales: —
- Separación a colindantes: 5 metros.

Usos permitidos:

	Situación		
	P. Sótano	P. Baja	P. Altas
Industria artesanal .....		P. Baja	
Aparcamiento de vehículos ..	P. Sótano		
Garaje-aparcamiento .....		P. Baja	
Venta y exp. de vehículos ....		P. Baja	
Residencia comunitaria .....		P. Baja	P. Altas
Residencia hotelera .....		P. Baja	P. Altas
Comercio al por menor (b) ...		P. Baja	
Oficinas .....		P. Baja	P. Altas
Entretenimiento y recreo .....		P. Baja	
Administrativo .....		P. Baja	
Sanitario y asistencial .....		P. Baja	
Religioso .....		P. Baja	
Cultural y docente .....		P. Baja	
Recreativo y social .....		P. Baja	

**Área AC-19**

Descripción: situada en Armuru.

Uso principal: vivienda colectiva agrupada.

Parámetros urbanísticos:

- Tipo de ordenación: edificación aislada.
- M.E.S.: la existente.
- M.O.S.: la existente.
- Número de alturas: P.B. + 3 P.A.
- Parcela mínima: 500 m<sup>2</sup>.
- Separación a viales: 5 metros.
- Separación a colindantes: 5 metros.

Usos permitidos:

	Situación		
	P. Sótano	P. Baja	P. Altas
Industria artesanal .....		P. Baja	
Aparcamiento de vehículos ..	P. Sótano		
Garaje-aparcamiento .....		P. Baja	
Venta y exp. de vehículos ....		P. Baja	
Residencia comunitaria .....		P. Baja	P. Altas
Residencia hotelera .....		P. Baja	P. Altas
Comercio al por menor (b) ...		P. Baja	
Oficinas .....		P. Baja	P. Altas
Entretenimiento y recreo .....		P. Baja	
Administrativo .....		P. Baja	
Sanitario y asistencial .....		P. Baja	

**Área AC-20**

Descripción: situada en Lukategi.

Uso principal: vivienda colectiva agrupada.

Parámetros urbanísticos:

- Tipo de ordenación: edificación aislada.
- M.E.S.: la existente.
- M.O.S.: la existente.
- Número de alturas: P.B. + 3 P.A.
- Parcela mínima: 500 m<sup>2</sup>.
- Separación a viales: 5 metros.
- Separación a colindantes: 5 metros.

Usos permitidos:

	Situación		
	P. Sótano	P. Baja	P. Altas
Industria artesanal .....		P. Baja	
Aparcamiento de vehículos ..	P. Sótano		
Garaje-aparcamiento .....		P. Baja	

	Kokapena		
	Soto sol.	Behe sol.	Goi sol.
Ibilg. salm. eta erakusketa ....		Behe sol.	
Komunitateko egoitza .....		Behe sol.	Goi sol.
Hoteleko egoitza .....		Behe sol.	Goi sol.
Txikizkako merkataritza (b) ..		Behe sol.	
Bulegoak .....		Behe sol.	Goi sol.
Administratiboa .....		Behe sol.	
Josteta eta gizartekoa .....		Behe sol.	

**AC-23 aldea**

Deskripzioa: Aitz-ganen kokatua.  
Erabilera nagusia: etxebizitza kolektiboa elkartua.  
Hirigintzako parametroak:

- Antolamendu mota: eraikuntza isolatua.
- M.E.S.: bertan dena.
- M.O.S.: bertan dena.
- Altueren kopurua: B.S. + 3 G.S.
- Gutxieneko partzela: 500 m<sup>2</sup>.
- Bideetara tartea: 5 metro.
- Mugakidetara tartea: 5 metro.

Erabilera onartuak:

	Kokapena		
	Soto sol.	Behe sol.	Goi sol.
Artisautzako industria .....		Behe sol.	
Ibilgailuen aparkalekua .....	Soto sol.		
Garaje-aparkalekua .....		Behe sol.	
Ibilg. salm. eta erakusketa ....		Behe sol.	
Komunitateko egoitza .....		Behe sol.	Goi sol.
Hoteleko egoitza .....		Behe sol.	Goi sol.
Txikizkako merkataritza (b) ..		Behe sol.	
Bulegoak .....		Behe sol.	Goi sol.
Aisia eta josteta .....		Behe sol.	
Administratiboa .....		Behe sol.	
Osasuneko eta laguntzakoak ..		Behe sol.	
Erlijiozkoa .....		Behe sol.	
Kult. eta irakaskuntzakoak ....		Behe sol.	
Josteta eta gizartekoa .....		Behe sol.	

**AC-24 aldea**

Deskripzioa: Aitz-gane eta Basotxu bitartean kokatua, U-6-an UA-2 Jarduteko Unitatea du, lehenagoko arau subsidiarioetan mugatua.

Erabilera nagusia: etxebizitza kolektiboa elkartua.  
Hirigintzako parametroak:

- Antolamendu mota: eraikuntza isolatua.
- M.E.S.: bertan dena.
- M.O.S.: bertan dena.
- Altueren kopurua: B.S. + 3 G.S.
- Gutxieneko partzela: 500 m<sup>2</sup>.
- Bideetara tartea: 5 metro.
- Mugakidetara tartea: 5 metro.
- S.N.U.ra tartea: 12 metro.

Erabilera onartuak:

	Kokapena		
	Soto sol.	Behe sol.	Goi sol.
Artisautzako industria .....		Behe sol.	
Ibilgailuen aparkalekua .....	Soto sol.		
Garaje-aparkalekua .....		Behe sol.	
Ibilg. salm. eta erakusketa ....		Behe sol.	
Komunitateko egoitza .....		Behe sol.	Goi sol.
Hoteleko egoitza .....		Behe sol.	Goi sol.
Txikizkako merkataritza (b) ..		Behe sol.	
Bulegoak .....		Behe sol.	Goi sol.

	Situación		
	P. Sótano	P. Baja	P. Altas
Venta y exp. de vehículos .....		P. Baja	
Residencia comunitaria .....		P. Baja	P. Altas
Residencia hotelera .....		P. Baja	P. Altas
Comercio al por menor (b) ...		P. Baja	
Oficinas .....		P. Baja	P. Altas
Administrativo .....		P. Baja	
Recreativo y social .....		P. Baja	

**Área AC-23**

Descripción: situada en Aitzgane.  
Uso principal: vivienda colectiva agrupada.  
Parámetros urbanísticos:

- Tipo de ordenación: edificación aislada.
- M.E.S.: la existente.
- M.O.S.: la existente.
- Número de alturas: P.B. + 3 P.A.
- Parcela mínima: 500 m<sup>2</sup>.
- Separación a viales: 5 metros.
- Separación a colindantes: 5 metros.

Usos permitidos:

	Situación		
	P. Sótano	P. Baja	P. Altas
Industria artesanal .....		P. Baja	
Aparcamiento de vehículos ..	P. Sótano		
Garaje-aparcamiento .....		P. Baja	
Venta y exp. de vehículos .....		P. Baja	
Residencia comunitaria .....		P. Baja	P. Altas
Residencia hotelera .....		P. Baja	P. Altas
Comercio al por menor (b) ...		P. Baja	
Oficinas .....		P. Baja	P. Altas
Entretenimiento y recreo .....		P. Baja	
Administrativo .....		P. Baja	
Sanitario y asistencial .....		P. Baja	
Religioso .....		P. Baja	
Cultural y docente .....		P. Baja	
Recreativo y social .....		P. Baja	

**Área AC-24**

Descripción: situada entre Aitzgane y Basotxu, comprende la Unidad de Actuación UA-1 en U-6, delimitada en las Normas Subsidiarias anteriores.

Uso principal: vivienda colectiva agrupada.  
Parámetros urbanísticos:

- Tipo de ordenación: edificación aislada.
- M.E.S.: la existente.
- M.O.S.: la existente.
- Número de alturas: P.B. + 3 P.A.
- Parcela mínima: 500 m<sup>2</sup>.
- Separación a viales: 5 metros.
- Separación a colindantes: 5 metros.
- Separación a S.N.U.: 12 metros.

Usos permitidos:

	Situación		
	P. Sótano	P. Baja	P. Altas
Industria artesanal .....		P. Baja	
Aparcamiento de vehículos ..	P. Sótano		
Garaje-aparcamiento .....		P. Baja	
Venta y exp. de vehículos .....		P. Baja	
Residencia comunitaria .....		P. Baja	P. Altas
Residencia hotelera .....		P. Baja	P. Altas
Comercio al por menor (b) ...		P. Baja	
Oficinas .....		P. Baja	P. Altas

	Kokapena		
	Soto sol.	Behe sol.	Goi sol.
Aisia eta josteta .....		Behe sol.	
Administratiboa .....		Behe sol.	
Josteta eta gizartekoa .....		Behe sol.	

**AC-25 aldea**

Deskripzioa: Basotxun kokatua.

Erabilera nagusia: etxebizitza kolektiboa elkartua.

Hirigintzako parametroak:

- Antolamendu mota: eraikuntza isolatua.
- M.E.S.: bertan dena.
- M.O.S.: bertan dena
- Altueren kopurua: B.S. + 4 G.S.
- Gutxieneko partzela: 500 m<sup>2</sup>.
- Bideetara tartea: 5 metro.
- Mugakidetara tartea: 5 metro.
- S.N.U.ra tartea: 15 metro.

Erabilera onartuak:

	Kokapena		
	Soto sol.	Behe sol.	Goi sol.
Artisautzako industria .....		Behe sol.	
Ibilgailuen aparkalekua .....	Soto sol.		
Garaje-aparkalekua .....		Behe sol.	
Ibilg. salm. eta erakusketa ....		Behe sol.	
Komunitateko egoitza .....		Behe sol.	Goi sol.
Hoteleko egoitza .....		Behe sol.	Goi sol.
Txikizkako merkataritza (b) ..		Behe sol.	
Bulegoak .....		Behe sol.	Goi sol.
Aisia eta josteta .....		Behe sol.	
Administratiboa .....		Behe sol.	
Josteta eta gizartekoa .....		Behe sol.	

Erabilera onartuak:

	Kokapena		
	Soto sol.	Behe sol.	Goi sol.
Ibilg. konpontzeko tailerra ....	Behe sol.		

**Lotxarienea sektorea**

Deskripzioa: hiriko lurzoruaren Ipar-Ekialdean kokaturiko sektorea, eskolen eta Eguskitza errepidearen ondoan.

Azalera: 3,44 Ha.

Erabilera nagusia: etxebizitza kolektiboa elkartua.

Hirigintzako parametroak:

- Antolamendu mota: eraikuntza isolatua.
- Bertan diren etxebizitzak: 15 unitate.
- Eraikitzeke etxebizitza berriak: 90 unitate.
- Bertan diren etxebizitzak: 105 unitate.
- Altueren kopurua: B.S. + 2 G.S. + atikoa.
- Bideetara arteko tartea: 5 metro.
- Mugakideetara arteko tartea: 5 metro.
- S.N.U.ra tartea: 10 metro.

Bertan diren azalera eraikiak:

- Etxebizitza: 3.120 m<sup>2</sup>.

Erabilera bakoitzerako azalera eraikigarri eraiki berriak:

- Etxebizitza kolektibo elkartua (BS, GS, atikoa): 8.800 m<sup>2</sup>.
- Ibilgailuen aparkalekua (BS): 4.120 m<sup>2</sup>.
- Beste erabilera onartuak (BS): 440 m<sup>2</sup>.

Erabilera onartuak:

- Plan partzialak zehaztuak, debekatuak modura esandakoak izan ezik.

	Situación		
	P. Sótano	P. Baja	P. Altas
Entreteneamiento y recreo .....		P. Baja	
Administrativo .....		P. Baja	
Recreativo y social .....		P. Baja	

**Área AC-25**

Descripción: situada en Basotxu.

Uso principal: vivienda colectiva agrupada.

Parámetros urbanísticos:

- Tipo de ordenación: edificación aislada.
- M.E.S.: la existente.
- M.O.S.: la existente.
- Número de alturas P.B. + 4 P.A.
- Parcela mínima 500 m<sup>2</sup>.
- Separación a viales 5 metros.
- Separación a colindantes 5 metros.
- Separación a S.N.U. 15 metros.

Usos permitidos:

	Situación		
	P. Sótano	P. Baja	P. Altas
Industria artesanal .....		P. Baja	
Aparcamiento de vehículos ..	P. Sótano		
Garaje-aparcamiento .....		P. Baja	
Venta y exp. de vehículos .....		P. Baja	
Residencia comunitaria .....		P. Baja	P. Altas
Residencia hotelera .....		P. Baja	P. Altas
Comercio al por menor (b) ...		P. Baja	
Oficinas .....		P. Baja	P. Altas
Entreteneamiento y recreo .....		P. Baja	
Administrativo .....		P. Baja	
Recreativo y social .....		P. Baja	

Usos tolerados:

	Situación		
	P. Sótano	P. Baja	P. Altas
Taller de rep. de vehículos ...		P. Baja	

**Sector Lotxarienea**

Descripción: sector situado al noreste del suelo urbano, junto a las escuelas y la carretera Eguskitza.

Superficie: 3,44 Ha.

Uso principal: vivienda colectiva agrupada.

Parámetros urbanísticos:

- Tipo de ordenación: edificación aislada.
- Viviendas existentes: 15 Ud.
- Viviendas nuevas a edificar: 90 Ud.
- Viviendas totales: 105 Ud.
- Número de alturas: P.B. + 2 P.A. + Atico
- Separación a viales: 5 metros.
- Separación a colindantes: 5 metros.
- Separación a S.N.U.: 10 metros.

Superficies edificadas existentes:

- Vivienda: 3.120 m<sup>2</sup>.

Superficies edificables máximas de nueva planta para cada uso:

- Vivienda colectiva agrupada (PB, PA, Atico): 8.800 m<sup>2</sup>.
- Aparcamientos de vehículos (PS): 4.120 m<sup>2</sup>.
- Otros usos permitidos (PB): 440 m<sup>2</sup>.

Usos permitidos:

- Los que pormenore el P.P., con la excepción de los señalados como prohibidos.

## Erabilera debekatuak:

- Industria arina.
- Industria orokorra.
- Ibilgailuak konpontzeko tailerra.
- Handizkako estazioa.
- Txikizkako merkataritza (a).

## Erabilera onartuak:

- Familia birako etxebizitza isolatua

**S-1 aldea (lehenagoko 1 sektorea)**

Deskripzioa: lehenago indarrean zeuden arau subsidiarioek mugaturiko 1 sektorearen barruan dauden lursailak osatua. Eraikuntzazko zehaztapenak, bai orube askeetarako eta baita eraikietarako ere, onartu den plan partzialean finkatuak dira.

Erabilera nagusia: familia bakarrerako etxebizitza ilaran.

Hirigintzako parametroak:

- Antolamendu mota: berariazko bolometria.
- Altueren kopurua: B.S. + G.S.

## Erabilera onartuak:

	Kokapena		
	Soto sol.	Behe sol.	Goi sol.
Ibilgailuen aparkalekua .....	Soto sol.		
Familia bak. etxeb. isolatua ..		Behe sol.	Goi sol.
Familia bira. etxeb. isolatua ..		Behe sol.	Goi sol.
Familia bak. etxeb. ilaran. ....		Behe sol.	Goi sol.
Txikizk. merk. (12 orubea) ....		Behe sol.	
Bulegoak (12 orubea) .....		Behe sol.	
Osa. eta lagun. (12 orubea) .		Behe sol.	
Kult. eta irakas. (12 orubea) .		Behe sol.	
Josteta eta gizartekoa .....		Behe sol.	
Etxebizitzak (12 orubea) .....		Behe sol.	Goi sol.

## Azalera eraikigarriak orube bakoitzerako:

Orubea	S.A.	B.S.A.	G.S.A.	S/G.A.	Etxeb. kop.
8	480	345	375	720	5
10	480	345	375	720	5
11	288	207	225	432	3
12	—	—	—	—	6
15	672	483	525	1.008	7
16	576	414	450	864	6
22	768	552	600	1.152	8

S.A. = Sotoaren azalera.

G.S.A. = Goiko solairuaren azalera.

B.S.A. = Beheko solairuaren azalera.

S/G.A. = Sestraren gaineko azalera.

## Bertan den mantentzeko eraikuntza duten orubeak, zabalgarria.

Orubea	S.A.	B.S.A.	G.S.A.	A.1.S.	S/G.A.	Etxeb. kop.						
	B.D.	B.	B.D.	B.	B.D.	B.	B.D.	B.	B.D.	B.	G.	
1	—	150	243	—	243	28	121	122	607	150	757	4
2	—	60	85	54	85	—	44	—	214	54	268	2
3	—	90	128	96	128	—	128	—	384	96	480	3

S.A. = Sotoaren azalera.

B.D. = Bertan dena.

B.S.A. = Beheko solairuaren azalera.

B. = Berria.

G.S.A. = Goiko solairuaren azalera.

G. = Guztira.

S/G.A. = sestraren gaineko azalera.

## Bertan diren eraikuntzadun orubea, eraikuntzok handitu edo ordeztu daitezkeela

## a) Irautearen kasuan.

Orubea	S.A.	B.S.A.	G.S.A.	A.1.S.	S/G.A.	Etxeb. kop.						
	B.D.	B.	B.D.	B.	B.D.	B.	B.D.	B.	B.D.	B.	G.	
18	—	150	183	104	183	104	92	54	458	262	720	5

## Usos prohibidos:

- Industria ligera.
- Industria general.
- Taller de reparación de vehículos.
- Estación al por mayor.
- Comercio al por menor (a).

## Usos tolerados:

- Vivienda bifamiliar aislada.

**Área S-1 (anterior Sector 1)**

Descripción: constituida por los terrenos comprendidos dentro del Sector 1 delimitado en las Normas Subsidiarias anteriormente vigentes. Las determinaciones edificatorias tanto para los solares libres como para los construidos son las fijadas en el Plan Parcial aprobado.

Uso principal: vivienda unifamiliar en hilera.

Parámetros urbanísticos:

- Tipo de ordenación: volumetría específica.
- Numero de alturas: P.B. + P.A.

## Usos permitidos:

	Situación		
	P. Sótano	P. Baja	P. Altas
Aparcamiento de vehículos ..	P. Sótano		
Vivienda unifamiliar aislada .		P. Baja	P. Altas
Vivienda bifamiliar aislada ....		P. Baja	P. Altas
Vivienda unifamiliar en hilera		P. Baja	P. Altas
Com. por menor (solar 12) ...		P. Baja	
Oficinas (solar 12) .....		P. Baja	
Sanit. y asistenc. (solar 12) ...		P. Baja	
Cultural y docente (solar 12)		P. Baja	
Recreativo y social .....		P. Baja	
Viviendas (solar 12) .....		P. Baja	P. Altas

## Superficies edificables para cada solar:

Solar	S.S.	S.P.B.	S.P.P.	S.S/R.	Núm. viv.
8	480	345	375	720	5
10	480	345	375	720	5
11	288	207	225	432	3
12	—	—	—	—	6
15	672	483	525	1.008	7
16	576	414	450	864	6
22	768	552	600	1.152	8

S.S. = Superficie sótano.

S.P.P. = Superficie planta piso.

S.P.B. = Superficie planta baja.

S.S/R. = Superficie sobre rasante.

## Solares con edificación existente a mantener, ampliable.

Solar	S.S.	S.P.B.	S.P.P.	S.P.1.a	S.S/R.	Núm. viv.						
	E.	N.	E.	N.	E.	N.	E.	N.	E.	N.	T.	
1	—	150	243	—	243	28	121	122	607	150	757	4
2	—	60	85	54	85	—	44	—	214	54	268	2
3	—	90	128	96	128	—	128	—	384	96	480	3

S.S. = Superficie sótano.

E. = Existente.

S.P.B. = Superficie planta baja.

N. = Nueva.

S.P.P. = Superficie planta piso.

T. = Total.

S.S/R. = Superficie sobre rasante.

## Solar con edificaciones existentes que pueden ampliarse o sustituirse:

## a) En el supuesto de permanecer:

Solar	S.S.	S.P.B.	S.P.P.	S.P.1.a	S.S/R.	Núm. viv.						
	E.	N.	E.	N.	E.	N.	E.	N.	E.	N.	T.	
18	—	150	183	104	183	104	92	54	458	262	720	5

## b) Ordeztearen kasuan.

Orubea	S.A.	B.S.A.	G.S.A.	S/G.A.	Etxeb. kop.
18	480	345	375	720	5

S.A. = Sotoaren azalera.  
 B.S.A. = Beheko solairuaren azalera.  
 G.S.A. = Goiko solairuaren azalera.  
 S/G.A. = sestraren gaineko azalera.

B.D. = Bertan dena.  
 B. = Berria.  
 G. = Guztira.

**S-2 aldea (lehenagoko 2 sektorea)**

Deskripzioa: lehenago indarrean zeuden arau subsidiarioek mugaturiko 2 sektorearen barruan dauden lursailak osatua. Eraikuntzako zehaztapenak, bai orube askeetarako eta baita eraikietarako ere, onartu den plan partzialean finkatuak dira.

Erabilera nagusia: familia bakarrerako etxebizitza ilaran.

Hirigintzako parametroak:

- Antolamendu mota: berariazko bolumetria.
- Altueren kopurua: B.S. + G.S.

Erabilera onartuak:

	Kokapena		
	Soto sol.	Behe sol.	Goi sol.
Ibilgailuen aparkalekua .....	Soto sol.		
Familia bak. etxeb. isolatua ..		Behe sol.	Goi sol.
Familia bira. etxeb. isolatua ..		Behe sol.	Goi sol.
Familia bak. etxeb. ilaran. ....		Behe sol.	Goi sol.
Txik. merk. (15 orubea) .....		Behe sol.	
Bulegoak (15 orubea) .....		Behe sol.	Goi sol.
Osa. eta lagun. (15 orubea) ..		Behe sol.	
Kult. eta irakas. (15 orubea) .		Behe sol.	
Etxebizitzak (15 orubea) .....		Behe sol.	Goi sol.
Kul. eta irak. (14-1 orubea) ...		Behe sol.	Goi sol.

Azalera eraikigarriak orube bakoitzerako:

Bertan den mantentzeko eraikuntza duten orubeak, zabalgarria.

Orubea	S.A.	B.S.A.	G.S.A.	A.1.S.	S/G.A.	Etxeb. kop.					
14-1	B.D. —	B. 250	B.D. 295	B. —	B.D. 245	B. 66	B. —	B.D. 606	B. —	G. 606	3
15	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	4

S.A. = Sotoaren azalera.  
 B.S.A. = Beheko solairuaren azalera.  
 G.S.A. = Goiko solairuaren azalera.  
 S/G.A. = sestraren gaineko azalera.

B.D. = Bertan dena.  
 B. = Berria.  
 G. = Guztira.

**S-4 aldea (lehenagoko 4 sektorea)**

Deskripzioa: lehenago indarrean zeuden arau subsidiarioek mugaturiko 4 sektorearen barruan dauden lursailak osatua. Eraikuntzako zehaztapenak, bai orube askeetarako eta baita eraikietarako ere, onartu den plan partzialean finkatuak dira.

Erabilera nagusia: familia bakarrerako etxebizitza ilaran.

Hirigintzako parametroak:

- Antolamendu mota: berariazko bolumetria.
- Altueren kopurua: B.S. + G.S.

Erabilera onartuak:

	Kokapena		
	Soto sol.	Behe sol.	Goi sol.
Ibilgailuen aparkalekua .....	Soto sol.		
Familia bak. etxeb. isolatua ..		Behe sol.	Goi sol.
Familia bira. etxeb. isolatua ..		Behe sol.	Goi sol.
Familia bak. etxeb. ilaran. ....		Behe sol.	Goi sol.
Txik. merk. (15 orubea) .....		Behe sol.	
Bulegoak (15 orubea) .....		Behe sol.	Goi sol.

## b) En el supuesto de sustitución:

Solar	S.S.	S.P.B.	S.P.P.	S.S/R.	Núm. viv.
18	480	345	375	720	5

S.S. = Superficie sótano.  
 S.P.B. = Superficie planta baja.  
 S.P.P. = Superficie planta piso.  
 S.S/R. = Superficie sobre rasante.

E. = Existente.  
 N. = Nueva.  
 T. = Total.

**Área S-2 (anterior Sector 2).**

Descripción: constituida por los terrenos comprendidos dentro del Sector 2 delimitado en las Normas Subsidiarias anteriormente vigentes. Las determinaciones edificatorias tanto para los solares libres como para los construidos son las fijadas en el Plan Parcial aprobado.

Uso principal: vivienda unifamiliar en hilera.

Parámetros urbanísticos:

- Tipo de ordenación: volumetría específica.
- Número de alturas: P.B. + P.A.

Usos permitidos:

	Situación		
	P. Sótano	P. Baja	P. Altas
Aparcamiento de vehículos ..	P. Sótano		
Vivienda unifamiliar aislada .		P. Baja	P. Altas
Vivienda bifamiliar aislada ....		P. Baja	P. Altas
Vivienda unifamiliar en hilera		P. Baja	P. Altas
Com. por menor (solar 15) ...		P. Baja	
Oficinas (solar 15) .....		P. Baja	P. Altas
Sanit. y asistenc. (solar 15) ...		P. Baja	
Cultural y docente (solar 15)		P. Baja	
Viviendas (solar 15) .....		P. Baja	P. Altas
Cult. y docente (solar 14-1) ..		P. Baja	P. Altas

Superficies edificables para cada solar:

Solares con edificación existente a mantener, ampliable.

Solar	S.S.	S.P.B.	S.P.P.	S.P.1.a	S.S/R.	Núm. viv.					
14-1	E. —	N. 250	E. 295	N. —	E. 245	E. 66	E. —	E. 606	E. —	T. 606	3
15	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	4

S.S. = Superficie sótano.  
 S.P.B. = Superficie planta baja.  
 S.P.P. = Superficie planta piso.  
 S.S/R. = Superficie sobre rasante.

E. = Existente.  
 N. = Nueva.  
 T. = Total.

**Área S-4 (Anterior Sector 4).**

Descripción: constituida por los terrenos comprendidos dentro del Sector 4 delimitado en las Normas Subsidiarias anteriormente vigentes. Las determinaciones edificatorias tanto para los solares libres como para los construidos, son las fijadas en el Plan Parcial aprobado.

Uso principal: vivienda unifamiliar en hilera.

Parámetros urbanísticos:

- Tipo de ordenación: volumetría específica.
- Número de alturas: P.B. + P.A.

Usos permitidos:

	Situación		
	P. Sótano	P. Baja	P. Altas
Aparcamiento de vehículos ..	P. Sótano		
Vivienda unifamiliar aislada .		P. Baja	P. Altas
Vivienda bifamiliar aislada ....		P. Baja	P. Altas
Vivienda unifamiliar en hilera		P. Baja	P. Altas
Com. por menor (solar15) ....		P. Baja	
Oficinas (solar 15) .....		P. Baja	P. Altas

							Kokapena				
							Soto sol.	Behe sol.	Goi sol.		
Osa. eta lagun. (15 orubea) ..							Behe sol.				
Kult. eta irakas. (15 orubea) .							Behe sol.				
Etxebizitzak (15 orubea) .....							Behe sol.	Goi sol.			
Orubea	S.A.	B.S.A.	G.S.A.	A.1.S.	S/G.A.	Etxeb. kop.					
15	B.D.	B.	B.D.	B.	B.D.	B.	B.D.	B.	B.D.	B.	G.
	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	8

							Situación		
							P. Sótano	P. Baja	P. Altas
Sanit. y asisten. (solar 15).....							P. Baja		
Cult. y docente (solar 15) .....							P. Baja		
Viviendas (solar 15) .....							P. Baja	P. Altas	
Solar	S.S.	S.P.B.	S.P.P.	S.P.1.a	S.S/R.	Núm. viv.			
15	E.	N.	E.	N.	E.	N.	E.	N.	T.
	—	—	—	—	—	—	—	—	8

## I ERANSKINA

**EGOITZAZKO HIRIKO LURZORUZKO EREMU FINKATUETAN  
KOKATURIK DAUDEN LOKALEN BEHEKO SOLAIRUETAN,  
TERTZIARIO ERABILERATIK EGOITZAZKORA ALDATZERA  
ZUZENDURIK DAUDEN JARDUKETEN ORDENANTZA  
ARAUTZAILEA APLIKATZEKO DEN ALDE  
ETA ERAIKINEN ZERRENDA**

## AC-7 aldea

Bidearen mota eta izena	Zenbakia	Lokala - Kokapena
Kurtze auzoa	2	Behe solairua
Kurtze auzoa	3	Behe solairua
Kurtze auzoa	4	Behe solairua
Kurtze auzoa	5	Behe solairua
Kurtze auzoa	6	Behe solairua

## AC-10 aldea

Bidearen mota eta izena	Zenbakia	Lokala - Kokapena
Elexbidea	2	Behe solairua
Elexbidea	4	Behe solairua
Gobelalde kalea	1	Behe solairua
Gobelalde kalea	3	Behe solairua
Gobelalde kalea	5	Behe solairua
Gobelalde kalea	5-B	Behe solairua

## AC-14 aldea

Bidearen mota eta izena	Zenbakia	Lokala - Kokapena
Karabiazpi auzoa	1	Behe solairua
Karabiazpi auzoa	2	Behe solairua
Karabiazpi auzoa	3	Behe solairua
Karabiazpi auzoa	4	Behe solairua
Karabiazpi auzoa	5	Behe solairua
Karabiazpi auzoa	6	Behe solairua
Karabiazpi auzoa	7	Behe solairua
Karabigane auzoa	11	Behe solairua
Karabigane auzoa	15	Behe solairua
Karabigane auzoa	17	Behe solairua
Karabigane auzoa	20	Behe solairua

## AC-17 aldea

Bidearen mota eta izena	Zenbakia	Lokala - Kokapena
Lantzarte auzoa	1	Behe solairua
Lantzarte auzoa	2	Behe solairua
Lantzarte auzoa	3	Behe solairua
Lantzarte auzoa	4	Behe solairua
Lantzarte auzoa	5	Behe solairua
Lantzarte auzoa	6	Behe solairua
Lantzarte auzoa	7	Behe solairua

## ANEXO I

**RELACIÓN DE ÁREAS Y EDIFICIOS EN LOS QUE ES  
DE APLICACIÓN LA ORDENANZA REGULADORA  
DE LAS ACTUACIONES TENDENTES A LA MODIFICACIÓN DE USO  
DE TERCARIO A RESIDENCIAL EN PLANTAS BAJA DE LOCALES  
UBICADOS EN ÁMBITOS CONSOLIDADOS DE SUELO URBANO  
RESIDENCIAL**

## Área AC-7

Tipo y nombre de vía	Número	Local - Situación
Barrio Kurtze	2	Planta baja
Barrio Kurtze	3	Planta baja
Barrio Kurtze	4	Planta baja
Barrio Kurtze	5	Planta baja
Barrio Kurtze	6	Planta baja

## Área AC-10

Tipo y nombre de vía	Número	Local - Situación
Camino Elexbidea	2	Planta baja
Camino Elexbidea	4	Planta baja
Calle Gobelalde	1	Planta baja
Calle Gobelalde	3	Planta baja
Calle Gobelalde	5	Planta baja
Calle Gobelalde	5-B	Planta baja

## Área AC-14

Tipo y nombre de vía	Número	Local - Situación
Barrio Karabiazpi	1	Planta baja
Barrio Karabiazpi	2	Planta baja
Barrio Karabiazpi	3	Planta baja
Barrio Karabiazpi	4	Planta baja
Barrio Karabiazpi	5	Planta baja
Barrio Karabiazpi	6	Planta baja
Barrio Karabiazpi	7	Planta baja
Barrio Karabigane	11	Planta baja
Barrio Karabigane	15	Planta baja
Barrio Karabigane	17	Planta baja
Barrio Karabigane	20	Planta baja

## Área AC-17

Tipo y nombre de vía	Número	Local - Situación
Barrio Lantzarte	1	Planta baja
Barrio Lantzarte	2	Planta baja
Barrio Lantzarte	3	Planta baja
Barrio Lantzarte	4	Planta baja
Barrio Lantzarte	5	Planta baja
Barrio Lantzarte	6	Planta baja
Barrio Lantzarte	7	Planta baja



Bidearen mota eta izena	Zenbakia	Lokala - Kokapena
Lantzarte auzoa	8	Behe solairua
Lantzarte auzoa	9	Behe solairua
Lantzarte auzoa	10	Behe solairua
Lantzarte auzoa	11	Behe solairua
Lantzarte auzoa	12	Behe solairua
Lantzarte auzoa	13	Behe solairua
Lantzarte auzoa	14	Behe solairua
Lantzarte auzoa	15	Behe solairua
Lantzarte auzoa	16	Behe solairua
Lantzarte auzoa	17	Behe solairua
Lantzarte auzoa	18	Behe solairua
Lantzarte auzoa	19	Behe solairua

**AC-19 aldea**

Bidearen mota eta izena	Zenbakia	Lokala - Kokapena
Simon Otxandategi etorbidea	104	Behe solairua

**AC-20 aldea**

Bidearen mota eta izena	Zenbakia	Lokala - Kokapena
Simon Otxandategi etorbidea	110	Behe solairua
Simon Otxandategi etorbidea	112	Behe solairua
Simon Otxandategi etorbidea	114	Behe solairua

**AC-23 Aldea**

Bidearen mota eta izena	Zenbakia	Lokala - Kokapena
Aitz-Gane auzoa	1	Behe solairua
Aitz-Gane auzoa	2	Behe solairua
Aitz-Gane auzoa	3	Behe solairua
Aitz-Gane auzoa	4	Behe solairua
Aitz-Gane auzoa	5	Behe solairua
Aitz-Gane auzoa	6	Behe solairua
Aitz-Gane auzoa	7	Behe solairua
Aitz-Gane auzoa	8	Behe solairua
Aitz-Gane auzoa	9	Behe solairua
Aitz-Gane auzoa	10	Behe solairua
Aitz-Gane auzoa	11	Behe solairua
Aitz-Gane auzoa	12	Behe solairua
Aitz-Gane auzoa	13	Behe solairua
Aitz-Gane auzoa	14	Behe solairua
Aitz-Gane auzoa	15	Behe solairua
Aitz-Gane auzoa	16	Behe solairua
Aitz-Gane auzoa	17	Behe solairua

**AC-24 aldea**

Bidearen mota eta izena	Zenbakia	Lokala - Kokapena
Aitz-Gane auzoa	18	Behe solairua
Aitz-Gane auzoa	19	Behe solairua
Aitz-Gane auzoa	20	Behe solairua
Aitz-Gane auzoa	21	Behe solairua
Aitz-Gane auzoa	22	Behe solairua
Aitz-Gane auzoa	23	Behe solairua
Aitz-Gane auzoa	24	Behe solairua
Aitz-Gane auzoa	25	Behe solairua
Aitz-Gane auzoa	26	Behe solairua
Aitz-Gane auzoa	27	Behe solairua
Aitz-Gane auzoa	28	Behe solairua

Tipo y nombre de vía	Número	Local - Situación
Barrio Lantzarte	8	Planta baja
Barrio Lantzarte	9	Planta baja
Barrio Lantzarte	10	Planta baja
Barrio Lantzarte	11	Planta baja
Barrio Lantzarte	12	Planta baja
Barrio Lantzarte	13	Planta baja
Barrio Lantzarte	14	Planta baja
Barrio Lantzarte	15	Planta baja
Barrio Lantzarte	16	Planta baja
Barrio Lantzarte	17	Planta baja
Barrio Lantzarte	18	Planta baja
Barrio Lantzarte	19	Planta baja

**Área AC-19**

Tipo y nombre de vía	Número	Local - Situación
Avda. Simon Otxandategi	104	Planta baja

**Área AC-20**

Tipo y nombre de vía	Número	Local - Situación
Avda. Simon Otxandategi	110	Planta baja
Avda. Simon Otxandategi	112	Planta baja
Avda. Simon Otxandategi	114	Planta baja

**Área AC-23**

Tipo y nombre de vía	Número	Local - Situación
Barrio Aitz-Gane	1	Planta baja
Barrio Aitz-Gane	2	Planta baja
Barrio Aitz-Gane	3	Planta baja
Barrio Aitz-Gane	4	Planta baja
Barrio Aitz-Gane	5	Planta baja
Barrio Aitz-Gane	6	Planta baja
Barrio Aitz-Gane	7	Planta baja
Barrio Aitz-Gane	8	Planta baja
Barrio Aitz-Gane	9	Planta baja
Barrio Aitz-Gane	10	Planta baja
Barrio Aitz-Gane	11	Planta baja
Barrio Aitz-Gane	12	Planta baja
Barrio Aitz-Gane	13	Planta baja
Barrio Aitz-Gane	14	Planta baja
Barrio Aitz-Gane	15	Planta baja
Barrio Aitz-Gane	16	Planta baja
Barrio Aitz-Gane	17	Planta baja

**Área AC-24**

Tipo y nombre de vía	Número	Local - Situación
Barrio Aitz-Gane	18	Planta baja
Barrio Aitz-Gane	19	Planta baja
Barrio Aitz-Gane	20	Planta baja
Barrio Aitz-Gane	21	Planta baja
Barrio Aitz-Gane	22	Planta baja
Barrio Aitz-Gane	23	Planta baja
Barrio Aitz-Gane	24	Planta baja
Barrio Aitz-Gane	25	Planta baja
Barrio Aitz-Gane	26	Planta baja
Barrio Aitz-Gane	27	Planta baja
Barrio Aitz-Gane	28	Planta baja

**AC-25 aldea**

Bidearen mota eta izena	Zenbakia	Lokala - Kokapena
Basotxu auzoa	3	Behe solairua
Basotxu auzoa	4	Behe solairua
Basotxu auzoa	9	Behe solairua
Basotxu auzoa	10	Behe solairua

**Lotxarienea sektorea**

Bidearen mota eta izena	Zenbakia	Lokala - Kokapena
Lotxarienea bidea	4	Behe solairua

**S-1 sektorea**

Bidearen mota eta izena	Zenbakia	Lokala - Kokapena
Simon Otxandategi etorbidea	90-A	Behe solairua
Simon Otxandategi etorbidea	90-B	Behe solairua

**S-2 sektorea**

Bidearen mota eta izena	Zenbakia	Lokala - Kokapena
Simon Otxandategi etorbidea	33-A	Behe solairua
Simon Otxandategi etorbidea	33-B	Behe solairua

**S-4 sektorea**

Bidearen mota eta izena	Zenbakia	Lokala - Kokapena
Berangoeta Bidea	33-A	Behe solairua
Berangoeta Bidea	33-B	Behe solairua

(I-1556)

**Ingurumen Saila**

**Gobernu Kontseiluaren 23. ERABAKIA, 2007ko maiatzaren 22koa, Ingurumen Sailekoa, «Dimako saneamendua. I. fasea: Dima-Igorre kolektorea. 2 zk. duen banakatua» espedienteak ukitutako ondasun eta eskubideak okupatzea presazkoa dela adierazteko. (Oker zuzenketa).**

Akats bat antzeman da, Gobernu Kontseiluaren 23. erabakiaren argitarapenean, 2007ko maiatzaren 22koa, Ingurumen Sailekoa, «Dimako saneamendua. I. fasea: Dima-Igorre kolektorea. 2 zk. duen banakatua» espedienteak ukitutako ondasun eta eskubideak okupatzea presazkoa dela adierazteko. Beraz, oso-osorik argitaratuko dugu berriro.

*Lehenengoa.*—Dimako saneamendua (I. fasea: Dima-Igorre kolektorea) proiektua betearazteko tramitatutako desjabetze-espedienteen dagoen zerrendan zehaztutako ondasun eta eskubideak okupatzea, nahitaezko desjabetzapenerako, premiazkoa dela adieraztea, Jabetza Nahitaez Kentzeari buruzko Legearen 52. artikuluan eta Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 178. artikuluan xedatutakoarekin bat etorritik, izan ere, geroez gero jotzen da proiektu hori betearaztea Igorreko udalerririk dituen saneamendu eta ur-arazketa arazoak konpontzeko; beraz, Indusiko bailarako hondakin urak batu eta Bediako araztegiara eramango dira eta, horrela, saneamendu eta ur-arazketa jarduerak arautzen dituen eta zerbitzuaren gehieneko mugak ezartzen dituen Europako 271/98 zuzentaraua beteko dela bermatzen da.

*Bigarrena.*—Erabaki hau Bizkaiko Aldizkari Ofizialean argitaratuko da.

Bilbon, 2007ko abuztuaren 7a.

Ingurumeneko foru diputatua,  
IOSU MADARIAGA GARAMENDI

(I-1564)

**Área AC-25**

Tipo y nombre de vía	Número	Local - Situación
Barrio Basotxu	3	Planta baja
Barrio Basotxu	4	Planta baja
Barrio Basotxu	9	Planta baja
Barrio Basotxu	10	Planta baja

**Sector Lotxarienea**

Tipo y nombre de vía	Número	Local - Situación
Camino Lotxarienea	4	Planta baja

**Sector S-1**

Tipo y nombre de vía	Número	Local - Situación
Avda. Simon Otxandategi	90-A	Planta baja
Avda. Simon Otxandategi	90-B	Planta baja

**Sector S-2**

Tipo y nombre de vía	Número	Local - Situación
Avda. Simon Otxandategi	33-A	Planta baja
Avda. Simon Otxandategi	33-B	Planta baja

**Sector S-4**

Tipo y nombre de vía	Número	Local - Situación
Camino Berangoeta	33-A	Planta baja
Camino Berangoeta	33-B	Planta baja

(I-1556)

**Departamento de Medio Ambiente**

**ACUERDO del Consejo de Gobierno número 23, de 22 de mayo de 2007, del Departamento de Medio Ambiente de declaración de urgencia de la ocupación de bienes y derechos del «Saneamiento de Dima. Fase I: colector Dima-Igorre. Desglosado número 2». (Corrección de errores).**

Advertido error material en la publicación del Acuerdo del Consejo de Gobierno número 23, de 22 de mayo de 2007, del Departamento de Medio Ambiente de declaración de urgencia de la ocupación de bienes y derechos del «Saneamiento de Dima. Fase I: colector Dima-Igorre. Desglosado número 2», se procede nuevamente a la publicación íntegra del mismo.

*Primero.*—Declarar urgente la ocupación, a efectos de expropiación forzosa, de los bienes y derechos concretados e individualizados en la relación obrante en el expediente instruido al efecto y necesarios para la ejecución del proyecto: «Saneamiento de Dima. Fase I: colector Dima-Igorre», de conformidad con lo dispuesto en los artículos 52 de la Ley de Expropiación Forzosa y 178, de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, al estimarse inaplazable la ejecución del proyecto a fin de a fin de solucionar los problemas de saneamiento y depuración que sufre municipio de Igorre mediante la recogida de las aguas residuales del valle de Indusi y su transporte hasta la estación depuradora de Bedia, garantizándose de tal forma el cumplimiento de la directiva europea 271/98, que regula las actuaciones de saneamiento y depuración de aguas y marca los límites máximos de puesta en servicio.

*Segundo.*—Publicar el presente acuerdo en el «Boletín Oficial de Bizkaia».

En Bilbao, 7 de agosto de 2007

El diputado foral de Medio Ambiente,  
IOSU MADARIAGA GARAMENDI

(I-1564)