

## TOKI GARAPENERAKO BATZORDEA

### 4.- ETXEBERRI AUZOKO 2 ZENBAKIKO BEHE SOLAIRUKO LOKAL BATEAN ERABILERA ALDAKETA EGITEKO KONTSULTA. (Txos. OA. 214\_21)

XXXXXXXXXXXXXk, XXXXXXXXXXXXXren izenean, eskaria aurkeztu zuen. Bertan adierazten da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Etxeberri auzoko 2. zenbakiko behe solairuko lokalaren jabea dela eta hirigintza kontsulta egiten du erabilera aldatu eta bi etxebizitza sortzeko aukeraren inguruan.

Eskariarekin batera erantsi dira txostena, azalera eta egungo eta proposamenaren planoak.

Aztertu da udal arkitektoak egindako txostena. Txosten horretatik hau ondorioztatzen da:

- Hernaniko Udalbatzak 2011ko apirilaren 11n behin betiko onartu zuen Hernaniko Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bateratua (aurrerantzean AASS-ak) eta Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratu zen 2011ko maiatzaren 13an (90. zenbakia).
- AASSen arabera, Etxeberri Kaleko 2. zenbakiko lokala (HI) ET.02 azpieroemuan kokatua dago eta hiri-lurzoru finkatutzat jotzen da. A.10 Bizitegi Gune Intentsiboko kalifikazio orokorra du, eta, xehatua, berriz, a.10 bizitegi erabilera intentsiboa.
- Hirigintza antolamenduaren osagarri diren Udal Ordenantzak Osoko Bilkuran onartu ziren 2013ko maiatzaren 28an eta Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratu ziren 2013ko ekainaren 19an. Ordenantza horren hirugarren tituluan arautzen dira etxebizitza eraikinetako lokal jakin batzuetan etxebizitza-erabilera nola ezarri daitekeen.
- Ordenantza horretako III.2-1.1 artikulua aplikazio eremua arautzen du. Etxeberri Kaleko 2. zenbakiko behe solairuko lokalak artikuluko horretako A, B, C, D, E eta F puntuak betetzen ditu.
- Baina, III.2-1.2 artikuluan aplikazio eremuaren murrizpenak zehazten dira aplikazio eremutik kanpo geratzen diren lokalak aipatzen dira, horien artean:
  - \* *D. Etxebizitza-erabilera baimentzeko eskaera egiteko unean jarduera sailkatuak burutzen diren beste lokal batzuekin alboko planoan edo goiko nahiz beheko planoan mugakide diren lokalak.*

Beraz, Etxeberri Kaleko 2. zenbakiko behe solairuko lokala aplikazio eremutik kanpo dago ondoan taberna edo jarduera sailkatu bat duelako.

- III.2-2.2 artikuluan etxebizitzaren bizigarritasun baldintzak arautzen dira. Proposatzen diren etxebizitzek bizigarritasun baldintzak bete beharko dituzte. Artikulu bereko 2. puntuan etxebizitzaren gutxieneko tamaina eta batz besteko tamaina finkatzen da, 40 m<sup>2</sup> erabilgarri eta 70 m<sup>2</sup> erabilgarri, hurrenez hurren. Proposatzen diren bi etxebizitzek gutxieneko tamaina betezen badute ere, ez dute batz bestekoa betetzen. Izan ere, batz besteko tamaina kalkulatzeko lokal guztien azalera kontutan hartuko baitira.
- III.2-2.3 artikuluan irisgarritasun baldintzak arautzen dira.
  - \* *2. Etxebizitza berrietara ezingo da inola ere zuzenean kanpoaldetik sartu. Aitzitik, etxebizitza horiek kokatzen diren eraikinaren barne-zirkulaziorako elementu komunetatik barrena egin beharko dira sarbideak.*
  - \* *3. Sarbide hori egitea arrazoi fisiko edo funtzionalengatik nahiz beste edozein arrazoiengatik ezinezkoa baldin bada, Udalak, eta salbuespen modura, aurrealdean eraiki gabe dagoen*

*kanpo-espaziotik (publikoa edo pribatua izan) sarbide berri bat egin dadila onartu ahal izango du, Udaleko zerbitzu teknikoek irtenbide horren egokitasuna aztertu ondoren. Besteak beste, sarbide berriak kanpoko espazio publikoan edo eraikineko etxebizitzetan eragin kaltegarririk ez duela egiaztatu beharko da.*

Beraz, sarrera eraikinaren barne zirkulazio gunetik egin beharko litzateke. Ezinezkoa balitz horrela sartzea, zerbitzu teknikoen aldeko txostena beharko luke.

## **Proposamena:**

### **Tokiko Gobernu Batzarrak hau erantzutea:**

---

Etxeberri auzoko 2. zenbakiko behe solairuko lokalean bi etxebizitza egiteko proposamenak ez ditu ondoko puntuak betetzen:

- Jarduera baimena behar duen lokal baten alboan dago eta ezingo litzateke etxebizitza erabilera baimendu.
  - Bi etxebizitza egiteko ez du bataz besteko 70 m<sup>2</sup> erabilgarri azalera betetzen.
  - Etxebizitzaren sarbidea eraikinaren barne zirkulazio gunetik egin behar da. Ezinezkoa dela ondo justifikatuko balitz, orduan Udaleko zerbitzu teknikoen aldeko txostena beharko luke.
-