



Hernaniko Udala

---

**UDAL ORDENANTZAK**  
**I. LIBURUA**

---

**ORDENANTZA ALDATZEA**

**2025EKO IRAILA**  
**UDALEKO HIRIGINTZA-BULEGOA**



Hernaniko Udala

---

## **UDAL ORDENANTZAK**

### **I. LIBURUA**

---

#### **LEHEN TITULUA (I): ERAIKUNTZA-ORDENANTZAK**

##### **I.2 KAPITULUA**

**ETXEBIZITZETARAKO LUR-ZATIEN (“a” lur-zatiak) ERAIKUNTZA-ORDENANTZAK**

##### **Bederatzigarren Atala (I.2-9):**

**Segurtasun-baldintzak etxebizitza-erabilera duten eraikinetan**

I.2-9.2 Artikulua. Segurtasun-baldintzak bereziak..... 15

#### **HIRUGARREN TITULUA (III)**

**ETXEBIZITZA-ERAIKINETAKO LOKAL JAKIN BATZUETAN ETXEBIZITZA-ERABILERA NOLA EZARRI BEHAR DEN ARAUTZEN DUEN ORDENANTZA**

##### **III.2 KAPITULUA**

**HIRIGINTZA-PLANEAMENDUAK ETXEBIZITZARENAK EZ DIREN ERABILERETARAKO XEDATUTAKO LOKALETAN ETXEBIZITZA-ERABILERA NOLA EZARRI BEHAR DEN ARAUTZEN DUEN ORDENANTZA**

##### **Bigarren Atala (III.2-2):**

**Ordenantza honen xede diren lokaletan etxebizitza-erabilera baimentzeko baldintza teknikoak.**

III.2-2.2 Artikulua. Bizigarritasun-baldintzak..... 20

III.2-2.3 Artikulua. Ibilerraztasun-baldintzak.....	21
---	----

## **SEIGARREN TITULUA (VI)**

### **UDAL ETXEBIZITZA BABESTUA ARAUTZEN DUEN ORDENANTZA**

VI-5 Artikulua. Erregimen Orokorreko Udal Etxebizitza Tasatuei (EOUET) buruzko baldintza ekonomikoak .....	36
---	----

## **AGIRIAREN AURKIBIDEA**

<b>1. AGIRIA : MEMORIA</b> .....	5
1. AURREKARIAK.....	6
2. AGIRI HONEN BEHARRA ETA EGOKIERA.....	7
3. PROPOSATUTAKO ORDENANTZA-OSAGARRIAREN DESKRIBAPENA ETA JUSTIFIKAZIOA.....	7
4. PROPOSATUTAKO ARAUDIAREN EDUKIA.....	11
<b>2. AGIRIA : ALDATUTAKO ARTIKULUEN TESTUA</b> .....	14
I.2-9.2 Artikulua. Segurtasun-baldintzak berezia .....	15
III.2-2.2 Artikulua. Bizigarritasun-baldintza.....	20
III.2-2.3 Artikulua. Ibilerraztasun-baldintzak.....	21
VI-5 Artikulua. Erregimen Orokorreko Udal Etxebizitza Tasatuei (EOUET) buruzko baldintza ekonomikoak .....	36

## 1. AGIRIA

# MEMORIA



## **1. AURREKARIAK**

2011ko apirilaren 11n, Hernaniko Udalak, Hernaniko Udal Planeamenduaren Planeamenduko Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategina behin betiko onestea erabaki zuen osoko-bilkuran (2011ko maiatzaren 13an argitaratu zen GAOn). Aipatutako planeamendu orokor horretan jasotzen den araudiak ez ditu arautzen tresna horren berezko hedadura eta izaeratik kanpo gelditzen diren gaiak, eta indarreko hirigintza-legeriak (Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 65, 75 eta 99 artikulua) aurreikusten du Udal Ordenantzen bitartez arautu beharko direla horiek zehazki.

Horren ondorioz, 2013ko maiatzaren 28ko osoko bilkuran onartu zen "Hirigintza Antolamenduaren osagarri den Udal ordenantza multzoaren I. Liburua (2013ko ekainaren 19an argitaratu zen GAOn). Era berean, 2014ko irailaren 30eko osoko bilkuran, "Udal Ordenantzen II. liburuaren X. Titulua" onartu zen (2014ko azaroaren 28an argitaratu zen GAOn).

Udal Ordenantza multzoaren I. Liburuak aldaketa bat izan zuen, Lehen Tituluak (Eraikuntza Ordenantza) hain zuzen ere. Aldaketa horren bidez I.2 Kapituluaren - Etxebizitzetarako lur-zatien («a» lur-zatiak) eraikuntza ordenantzan artikulua bat gehitu zen: I.2-2.10 artikulua. Aldaketa hori 2013ko abenduaren 2an argitaratu zen GAOn.

Ondoren, Udal Ordenantza multzoaren II. Liburuak aldaketa bat izan zuen. Aldaketa horren bidez telekomunikazioentzako instalazio eta jarduketari dagozkien 4 artikulua bertan behera uztea erabaki zen: X.1.3.2 O), X.1.3.5, X.1.5.2 A i) eta X.2.1.1 artikulua. Aldaketa hori 2015eko maiatzaren 29an argitaratu zen GAOn.

Eta azkenik, Udal Ordenantza multzoaren I. Liburuak beste aldaketa bat izan zuen: Udal etxebizitza babestua arautzen duen ordenantzan zegoen akats materialaren zuzenketa, VI-5 eta VI-6 artikuluetan, zehazki. Aldaketa hori 2016ko maiatzaren 13an argitaratu zen GAOn.

Orain, ordea, ikusi da Udal Ordenantza multzoaren I. Liburuan beste aldaketa batzuk egin behar direla. Alde batetik, egokitu behar da indarrean sartu diren bi Dekretu hauetara: 80/2022 Dekretura, ekainaren 28koa, Euskal Autonomia Erkidegoan etxebizitzaren eta zuzkidura-bizitokiaren gutxienerako bizigarritasun-baldintzak eta diseinu-arauak arautzen dituenak, eta 45/2025 Dekretura, otsailaren 18koa, hirigintzako estandarrak arautzeko. Bestetik, aldaketa loturik dago etxebizitza bihurtu daitezkeen lokalekin, aipatutako Ordenantza multzoaren III. Tituluan arautzen direnekin, hain zuzen ere. Lehenik, ikusi da lokal horiei eskatzen zaien gutxienerako azalera gatazka eta arazoa dagoela; bigarrenik, lokalen kokapena mugatzen duen taula eguneratzearen beharra ikusi da; hirugarrenik, lokal horiei eskatzen zaizkien kanpo itxura, segurtasun- eta ibilerraztasun-baldintza batzuk moldatu behar direla; eta, azkenik, beharrezkoa dela eguneratzea etxebizitza berri horien salmenta- eta errenta-prezioa.

Bestalde, atal berria gehitu da Ordenantzan, aukera emango duena etxebizitzarenak ez diren erabileretako xedatutako behe solairuko lokaletan aparkaleku kolektibo erabilera ezartzeko.

## **2. AGIRI HONEN BEHARRA ETA EGOKIERA**

Agiri hau Hernaniko Udaleko Hirigintza-Bulegoak prestatu du, eta hau du helburu: hasteko, Ordenantza Dekretu berrietara egokitzea; ondoren, Eraikuntza Ordenantzak aldatzea, etxebizitzarenak ez diren erabileretarako xedatutako lokaletan etxebizitza-erabilera nola ezarri behar den arautzen duen ordenantza, etxebizitza berri horien gutxienerako azalerari eta hirian duten kokapenari dagokionez; jarraitzeko, Erregimen Orokorreko Udal Etxebizitza Tasatuei (EOUET) buruzko baldintza ekonomikoak eguneratzea, aipatutako etxebizitza berri horien salmenta- eta alokairu-prezioari dagokionez; eta, amaitzeko, hainbat lokaletan aparkaleku erabilera ezartzea arautuko duen Ordenantza gehitzea.

Agiri hau egiteko beharra eta egokiera, beraz, behar horiek justifikatzen dute.

## **3. PROPOSATUTAKO ORDENANTZA-OSAGARRIAREN DESKRIBAPENA ETA JUSTIFIKAZIOA**

### **3.1. ETXEBIZITZA-ERAIKINETAKO LOKALETAN ETXEBIZITZA-ERABILERA NOLA EZARRI BEHAR DEN ARAUTZEN DUEN ORDENANTZA**

#### **3.1.1 Lokal eta etxebizitza berrien gutxienerako azalera**

Udal Ordenantza multzoaren I. Liburuan, Hirugarren Tituluaren III.2 kapituluan, "Etxebizitzarenak ez diren erabileretarako xedatutako lokaletan etxebizitza-erabilera nola ezarri behar den arautzen duen ordenantza" xedatzen da. Bertan, III.2-2.2 artikuluan, bizigarritasun baldintzak definitzen direnean, etxebizitza berriek izan beharreko gutxienerako eta batez besteko tamaina zehazten da. Horretarako, Ordenantzako Lehen Tituluko (I) 1.2-3.1 artikulura bideratzen da (etxebizitzarako xedatutako lokalei aplikatzeko baldintza orokorrak direnak). Aipatutako 1.2-3.1 artikulua, era berean, AASSen Hirigintza Arau Orokorretako 57. artikuluan xedatutakoa betetzera bideratzen du, hain zuzen ere, eraikitzen diren etxebizitza berriek izan beharreko gutxienerako eta batez besteko tamaina xedatzen duen artikulura. Artikulu horretan, batetik, etxebizitzaren gutxienerako tamaina 40 m<sup>2</sup> erabilgarritan zehazten da, eta bestetik, etxebizitzari aplikatu beharreko batez besteko gutxienerako tamaina 70 m<sup>2</sup> erabilgarritan.

Udal Ordenantzara bueltatuz, III.2-2.2 artikulua bigarren atalean definitzen da batez besteko tamaina nola aplikatu behar den:

*Aurreko apartatuan arautzen den etxebizitzaren gutxienerako (batez besteko) tamaina etxebizitza-erabilera onartzen den eremu bakoitzean aplikatuko da. Eremu hori etxebizitza bihurtu nahi diren eta jarduera bakoitzean sartzen diren lokal guztien azalera izango da.*

Bada, Ordenantza indarrean sartu zenetik gaur egun arte, Hernaniko lokalen egoerek erakutsi dute kasu askotan ezin dela bete gutxienerako 70 m<sup>2</sup> erabilgarri izatea. Lokal askok, berez, ez dute azalera hori; horrenbestez, Ordenantzak onartutako hainbat eremutan dauden lokalak ezingo dira inoiz etxebizitza bihurtu.

Kontuan hartu behar da Ordenantzaren helburu nagusia dela gizarteak pairatzen duen etxebizitza-arazoari irtenbide bat ematea, batetik, etxebizitza eraikinetako (gehienetan) beheko solairuetan dauden lokalak etxebizitza-merkatuan

sartuz, eta bestetik, etxebizitza beharra asetzeko eraldatu gabeko lurra erabili ordez, eraikitako ondarea erabiltzea. Hori dela eta, Ordenantzan araututako baldintzak betegarriak eta eraginkorrak izan behar dira, eta, ahal den heinean, lokalak etxebizitza bihurtu ahal izateko eraldaketa horiek erraztu behar dituzte.

Horrenbestez, aipatutako interes orokorrean oinarriturik, Hernaniko Hirigintzako Bulego Teknikotik proposatzen da batez besteko tamainaren kontzeptua ezabatzea etxebizitza bihurtu nahi diren lokalen kasurako. Modu horretan, egun etxebizitza bihurtu ezin daitezkeen hainbat lokalek aukera izango dute erabilera aldaketa eskatu eta izapidetzeko.

Azaldutako aldaketa horrek dakar Ordenantzaren III.2-2.2 artikulua bigarren atal osoa ezabatzea, gainerako bi atalek zentzu osoa galtzen baitute.

### **3.1.2 Aplikazio eremuaren aldaketa**

Egungo Ordenantzen Hirugarren Tituluko Bigarren Kapitulu (III.2) aplikagarria da soilik Kapitulu horri atxikitako Taulan ageri diren lokalentzat. Halere, ikusi da taula horretan dauden lokal askok ez dituztela betetzen erabilera hori onartzeko ezarritako beste baldintza batzuk, eta beraz, ezingo direla inoiz etxebizitzara moldatu. Horrek asko mugatzen du erabilera aldaketarako onargarriak diren lokalen zerrenda, eta horren isla da ordenantza indarrean sartu zenetik gaur egunera arte eraldatu den lokal kopurua.

Egindako azterketan ikusi da araudiak indarrean daramatzan 12 urtetan aipatutako zerrendako lokalen %15a bakarrik egokitu dela etxebizitzara. Erabilera aldaketa eskaerak, ordea, ugariak dira, egungo etxebizitza erosteko zailtasunaren ondorio.

Hori horrela, Ordenantzak arazo horri erantzun behar dio, eta mugatzailea izan ordez, erraztu egin behar du hutsik dauden lokalen eraldaketa. Horregatik, aurrez aipatu den Taula murriztailea kendu eta baldintza orokorrako batzuk ezarri dira nolabait erabilera aldaketa mugatu eta txertatzeko hiriak behar dituen gainerako erabilerei kalterik egin gabe. Horretarako, egun dagoen baimendutako lokalen zerrenda eguneratu ordez, plano batean babestu nahi diren gunek mugatu dira, zeinetara fatxada duten lokaletan ezingo den baimendu etxebizitza moldaketa.

Mugaketa berriaren helburua da erabilera aldaketa herritar gehiagori zabaltzea, baina baita hiriarentzat garrantzitsuak diren espazioak babestea eta hirugarren sektoreko erabilera ezartzeko hainbat eremu babestea ere. Aipatu behar da, kokalekuaz gain, beste hainbat murrizpenek ere mugatzen dutela lokalak eraldatzeko aukera hori.

### **3.1.3 Lokalen segurtasun-baldintzak**

Ordenantzaren arabera, segurtasunari dagokionez, aplikatzekoak dira "Eraikuntza Ordenantzak" Lehen Tituluko (I) I.2-9.1 eta I.2-9.2 artikuluetan jasotzen diren zehaztapenak. Bertan, I.2-9.2 artikuluko lehenengo puntuan xedatzen dira beheko-solairuan kokatutako etxebizitzaren bakoaren baldintzak.

Bada, ordenantza indarrean sartu zenetik, hainbat dira etxebizitza bihurtu diren beheko solairuetako lokalak, eta, ordenantzan zehaztutako segurtasun-baldintzek, eraikin horietako fatxadak eta hiri-paisaia asko ari dira eraldatzen.

Hain zuzen ere, segurtasun baldintza horiek behartu egiten dute, besteak beste, 2 metro arteko zatian, baoak ezin direla gardenak izan, eta segurtasun elementuz babestuak egon behar dutela. Baldintza horrek talka egiten du genero ikuspuntua eta kaleak seguruagoak izateko irizpidearekin. Izan ere, kaleetan zehar dabilzantzenako, ikusteak eta ikusia izateak norberaren segurtasuna areagotzen du, eta, helburu horretarako, beheko solairuetan kokatuak dauden etxebizitzek paper garrantzitsua jokatu dezakete.

Hain zuzen ere, kaleko mailan etxebizitzak egoteak, bertako ikusgarritasuna areagotzen du. Gainera, kasu askotan, lokal horiek arkupeetan egoten dira, hau da, genero ikuspuntutik puntu ilunak izan daitezkeen lekuetan. Beraz, eremu horietan kaleko ikusgarritasuna areagotzeak asko lagunduko du segurtasunaren pertzepzioan.

Horrez gain, ekainaren 28ko 80/2022 Dekretuak, bizigarritasun baldintzak arautzen dituenak, argiztapen baldintzen inguruko I-B.2 atalean xedatzen du baoaren gutxieneko argiztapen-azalera 0,50 m eta 2,20 m artekoa izango dela. Beraz, udal-ordenantzak behartzen badu 2 metro arteko altuera arte ezin dela leiho gardenik jarri, baldintza horrek talka egiten 80/2022 Dekretuan bilatzen den helburuarekin.

Horiek horrela, ordenantzan jasotako segurtasun-baldintza horiek malgutzeko beharra ikusi da, eta lokala eraldatuko duenaren esku utzi segurtasun elementuak ezarri, eta leiho gardenak edo zehar-gardenak ezarri. Horrekin batera, beharrezko jotzen da osatzea ordenantzak eskatzen duen atondoa, etxebizitza berriak espazio publikora irekitzen diren kasuetarako. Hau da, etxebizitza bakarra bada, atondoa ez eskatzea, eta etxebizitza (edo etxebizitza eta trasteleku) bat baino gehiago egokitzen bada, edo horretarako aukera badago, atondoa eskatzea.

#### **3.1.4. Etxebizitza berrien salmenta- eta errenta-prezioa**

Ordenantzan xedatutakoaren arabera, lokalak birgaitzetik sortzen diren etxebizitza berri horiek Erregimen Orokorreko Udal Etxebizitza Tasatuaren (EQUET) erregimenari atxikita geratuko dira iraunkorki. Xedapen hori Ordenantzaren III.3.1 artikuluan jasotzen da, eta erregimena Ordenantza Multzoaren Seigarren (VI) Tituluan jasotzen den Udal Etxebizitza Babestuaren Ordenantza Arautzaileak definitzen du.

Aipatutako neurri horren helburua da jabetzaren eskualdaketetan gerta litezkeen espekulazio-egoerak mugatzea, produktu inmobiliarioa aurrez finkatutako prezio batean eskaintzen delako. Horretarako, Ordenantza aplikatuz lortzen diren etxebizitzaren salmentarako gehieneko prezioa ezingo da izan erabilera-aldaketaren udal baimena erdiesteko unean eta etxebizitzaren jabetza eskualdatzeko unean indarrean dagoen araudian Jabetza osoko araubide autonomikoko etxebizitza tasatuentzat ezarritako erreferentziazko prezioa baino handiagoa (Agindua, 2022ko ekainaren 30ekoa, Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraioetako sailburuarena, babes publikoko etxebizitzaren gehieneko prezioak eta errentak eta zuzkidura-bizitokien kanona zehazteari buruzkoa, edo hori ordezkatzeko duena).

Gaur egun, indarrean dago 2022ko ekainaren 30eko Agindua, aipatutako etxebizitzaren gehieneko prezioak eta errentak zehazten dituenak. Horren arabera, Hernanin, Erregimen Orokorreko Babes Publikoko Etxebizitzaren erreferentziazko prezioa 1.808,53 €/m<sup>2</sup> erabilgarri da. Bada, 1,7 indizearekin biderkatuz gero, 3.074,50 €/m<sup>2</sup> erabilgarri dugu. Hau da, 2022ko Aginduan xedatzen den moduan zenbatuta (45 m<sup>2</sup> x 1,20; 45-60 m<sup>2</sup> x 1,14; 60-75 m<sup>2</sup> x 1; 75m<sup>2</sup> tik gora x 0,80), 70 m<sup>2</sup> dituen etxebizitzaren prezioa 264.714,63 € da, eta unitarioan zenbatuta, 3.781,63 €/m<sup>2</sup>.

Kontuan izanda Ordenantza aplikatuz etxebizitza bihurtzen diren lokalen egoera eta kokapena, 3.781,63 €/m<sup>2</sup> erabilgarriren prezioa oso handia da; horrenbestez, galdu egiten dira Ordenantzaren bidez mugatu nahi diren espekulazio-egoerak, prezio hori, kasu askotan, lokala dagoen eraikineko gainerako etxebizitzak baino prezio altuagoa baita.

Modu berean, Ordenantza aplikatuz lortzen diren gehieneko alokairu edo errenta prezioak oso altuak dira. Horiek horrela, eguneratu beharra dago lokalak birgaitzetik sortzen diren etxebizitza berrien gehieneko salmenta eta errenta prezioak. Hori gauzatzeko, proposatzen da birgaituko diren etxebizitza berrien gehieneko salmenta prezioa mugatzea erabilera-aldaketaren udal baimena erdiesteko unean eta etxebizitzaren jabetza eskualdatzeko unean indarrean dagoen araudian Jabetza osoko araubide autonomikoko etxebizitza tasatuentzat ezarritako erreferentziako preziora.

Era berean, errentako prezioa modu errazago batean ezarri eta kontrolatzeko, proposatzen da urteko errentak etxebizitza salmenta-prezioaren % 4 izatea gehienez.

### **3.1.5. Etxebizitza-erabileraren baimenak dituen Hirigintza Kargak**

III.2-4 Atalean zehazten dira erabilera aldaketa baimenari lotuta dauden Hirigintza Kargak, eraikigarritasun haztatua handitzeari dagozkionak, alegia. Karga horiek hauek dira: Espazio Librean Sistema Orokorra osatzeko lursailari dagokiona, Azalera horri dagokion eraikigarritasunaren balio ekonomikoari dagokiona eta Tokiko Sistemen sareko zuzkidurak osatzeko xedatuta dauden lursailei dagokiona.

Orain, ordea, indarrean sartu da 45/2025 Dekretua, otsailaren 18koa, hirigintza estandarrak arautzekoa. Bertako zioen adierazpenaren arabera, ez da tokiko zuzkidura-kargarik gauzatzeko baldin eta eraikigarritasun haztatua handitzea aurreikusten bada hirigintza-eraikigarritasuna handitzea ekarri gabe.

Lokalen erabilera aldaketen kasuan eraikigarritasun haztatuaren handipena dago, baina ez hirigintza-eraikigarritasunaren handitserik. Beraz, Dekretu berriak dioena aplikatuz, jabeei ez dagokie ordaintzea Tokiko Sistemen sareko zuzkidurak osatzeko xedatuta dauden lursailei dagokien hirigintza karga.

### **3.2. ETXEBIZITZARENAK EZ DIREN ERABILERETARAKO XEDATUTAKO BEHE SOLAIRUKO LOKALETAN APARKALEKU KOLEKTIBO ERABILERA NOLA EZARRI BEHAR DEN ARAUTZEN DUEN ORDENANTZA**

Azken urteetako behe oinetako lokal hutsen arazoak Ordenantzaren III. Tituluaren sorkuntza ekarri zuen, eta orain, berriz, egungo beharretara moldatzea. Horri lotuta, ondoko lerroetan azalduko den arazoari erantzuna emateko, III. Tituluari Kapitulu berri bat gehitu zaio. Izan ere, behe oinetako lokalen jabeek irteera eman nahi diete urteetan erabilerarik gabe itxita dirauten espazio horiei, eta antzeman da badaudela hainbat eskaera lokal huts horiek aparkaleku erabilerara bideratzeko. Etxebizitzaren beharrak gora egin duen moduan, aparkalekuen eskaria ere handituz doa.

Gaur gaurkoz, ordea, Hernaniko Arau Subsidiarioek orokorrean ez dute onartzen aldaketa hori. Dokumentu horretako III.2.2 sekzioan xedatzen dira “a” partzeletako erakinak erabiltzeko baldintza orokorrak, eta bertako 55. Artikuluan, berriz, bizitegi-erabilera duten partzeletan baimendutako erabilerak kokatzeko erregimen orokorra. Aparkalekuen erabilerari dagokionez, hau esaten da:

*Dagozkion Arau Berezetan, horiek garatuko dituen planeamendu xehakatuan edo Arau Orokor hauetako 5. artikuluan aurreikusten diren Udal Ordenantzetan erabilera horrekin lotuta ezarri daitezkeen araei kalterik egin gabe, izaera orokorrez, sestraren azpiko solairuetan kokatu ahal izango da. Era berean, eta hirigintza zehaztapenetan aukera hori berariaz aurreikusten denean, eraikinen behe-solairuetan eta/edo bizitegi erabilerako partzelen gune pribatu libreetan kokatu ahal izango da.*

Egoera aztertuta, Ordenantza berri honen bidez aukera hori zabaldu da dagoen beharrari erantzuteko eta, bide batez, ibilgailu batzuk kaleetatik kentzeko. Halere, lokalak banakako aparkaleku bilakatzeak ez luke arazoa konponduko, sarrera berriak sortzeko, aparkalekuak kendu behar baitira kaletik. Horregatik, behe solairuetako lokaletako aparkaleku berriak kolektiboak izan behar dute, hau da, gutxieneko ibilgailu kopuru bat gordetzeko aukera eman behar du lokalak, sarrera eta irteerak ahal diren heinean murrizteko.

#### **4. PROPOSATUTAKO ARAUDIAREN EDUKIA**

Agiri honetan proposatutako arau-testuaren aldaketa ondorengo artikuluetan dator. Zehazki, artikulua hauetako atal hauek aldatu edo gehituko dira:

**I.2-0.1 Artikulua. 80/2022 Dekretuaren aplikazio eremua**

**I.2-0.2 Artikulua. 80/2022 Dekretua betetzetik salbuestea**

**I.2-3.1 Artikulua. Etxebizitzaren gutxieneko tamaina, programa eta neurriak**

1.- Etxebizitzaren gutxieneko eta batez besteko tamaina

**I.2-9.2 Artikulua. Baldintza bereziak**

1.- Behe-solairuan kokatutako etxebizitzetako baoak.

**III.1-1 artikulua. Ordenantzaren xedea.**

**III.1-2 artikulua. Araudi osagarria.**

**III.2-1.1 artikulua. Ordenantzaren aplikazio-eremua.**

**III.2-1.2 artikulua. Ordenantza honen xede diren lokaletan etxebizitza-erabilera ezartzeko murrizpenak.**

**III.2-2.2 Artikulua. Bizigarritasun-baldintzak.**

1.- Baldintza Orokorrak

2.- Etxebizitzaren gutxieneko eta batez besteko tamaina

**III.2-2.3 Artikulua. Ibilerraztasun-baldintzak.**

**III.2-2.4 Artikulua. Instalazioen eta zerbitzuen eraikuntza-kalitatearen eta funtzionaltasunaren baldintzak.**  
5.- Etxebizitzaren egokitzapen-lanak

**III.2-2.5 Artikulua. Segurtasun-baldintzak.**

**III.2-2.6 Artikulua. Kanpo-tratamenduaren baldintzak.**

**III.2-4.1 Artikulua. Lokalen jabeek dituzten betebeharren zerrenda.**

**III.2-4.2 Artikulua. Lokalen jabeek esleitutako betebeharren hedadura eta gauzatzeko modua.**

**III.4-1.1 Artikulua. Ordenantzaren aplikazio-eremua.**

**III.4-1.2 Artikulua. Ordenantza honen xede diren lokaletan aparkaleku kolektibo erabilera ezartzeko murrizpenak.**

**III.4-1.3 Artikulua. Ordenantza arautzaile hau aplikatu beharreko diren eraikinak.**

**III.4-2.1 Artikulua. Irizpide orokorrak.**

**III.4-2.2 Artikulua. Aparkalekuetarako xedatutako lokalen baldintzak.**

**III.4-2.3 Artikulua. Ibilerraztasun-baldintzak.**

**III.4-2.4 Artikulua. Instalazioen eta zerbitzuen eraikuntza-kalitatearen eta funtzionaltasunaren baldintzak.**

**III.4-2.5 Artikulua. Segurtasun-baldintzak.**

**III.4-2.6 Artikulua. Kanpo-tratamenduaren baldintzak.**

**III.4-3.1 Artikulua. Lokalen jabeek dituzten betebeharren zerrenda.**

**III.4-4.1 Artikulua. Aparkaleku kolektibo erabilera baimentzeko prozedura.**

**III.4-4.2 Artikulua. Obra-baimenak emateko prozedura.**

**III.4-4.3 Artikulua. Lehen erabileraren baimena emateko prozedura.**

**III.4-4.4 Artikulua. Ziuertagiriak egitea.**

**III.4-4.5 Artikulua. Katastroari jakinaraztea.**

**III.4-4.6 Artikulua. Egitatezko egoerak legeztatze baldintzak.**

**VI-5 Artikulua. Erregimen Orokorreko Udal Etxebizitza Tasatuei (EOUET) buruzko baldintza ekonomikoak.**

1. Etxebizitzaren prezioak

A. Salmenta-erregimenean

## B. Akura-erregimenean

Artikulu horien moldaketak, behin betiko onartzen direnetik aurrera, indarrean dagoen Udal Ordenantza Multzoan sartuta geratuko dira Lehenengo (I), Hirugarren (III) eta Seigarren (VI) Tituluetan.

Artikulu horietan proposatutako testu berriak honekin batera doan 2. AGIRIAN datoz.

## 2. AGIRIA

# ALDATUTAKO ARTIKULUEN TESTUA



## **LEHEN TITULUA (I)**

### **ERAIKUNTZA-ORDENANTZAK.**

#### **Atariko atala (I.2-0)**

#### **80/2022 Dekretuaren aplikazioa**

##### **I.2-0.1 Artikulua. 80/2022 Dekretuaren aplikazio eremua**

Izaera orokorrean, ondorengo artikuluetan aipatzen diren kasu guztietan, gutxieneko bizigarritasun-baldintzak eta diseinu-arauak ekainaren 28ko 80/2022 Dekretuko baldintzetara egokitu beharko dira derrigorrez eta lehentasunez. Modu osagarrian, ondoren datozen artikuluetako baldintzak aplikatuko dira Dekretuak erregulatzen ez dituen alderdietan.

Etxebizitzen gutxieneko eta batez besteko tamainari dagokionez, AASSen Berrikuspenaren T.B.eko «B.1- Hirigintza Arau Orokorrak» agiriko 57. artikulua beteko da.

##### **I.2-0.2 Artikulua. 80/2022 Dekretua betetzetik salbuestea**

1.- Aipatu Dekretuko 10. artikuluari jarraiki, Udalak Dekretuko bizigarritasun-baldintzak eta diseinu-arauak betetzea salbuetsi ahal izango du. Horretarako, modu honetan jarraituko da:

- (a) Salbuespena interesdunak eskatu beharko du. Bertan, adierazita eta justifikatua egongo da eragindako baldintzak zeintzuk diren eta alegatutako salbuespen-arrazoiak.
- (b) Udalak eskaera aztertuko du, eta, hala badagokio, obra lizentzia eman aurretik edo ematearekin batera, salbuespena onartzea ebatziko du.

2.- Salbuespena eskatu ahal izango da 80/2022 Dekretuko 10. artikuluko kasuetako bat dela justifikatzen denean. Horretarako, justifikazioa aurkeztearekin batera, Udaleko zerbitzu teknikoek eskatutakoa egiaztatu beharko dute.

3.- Salbuespena onartzen den kasuetan, gutxienez, Udal-ordenantza hauetako hurrengo kapituluetan jasotako baldintzak bete beharko dira.

4.- Ezin izango dira inola ere salbuetsi Eraikingintzaren Kode Teknikoan jasotako baldintzak eta arau honetan etxebizitzaren eta zuzkidura-bizitokiaren irisgarritasunari, gutxieneko azalerari eta gutxieneko garaiera libreari buruz ezarritako baldintzak

### **Hirugarren Atala (I.2-3):**

#### **Etxebizitzarako xedatutako lokalei aplikatzeko baldintzak**

##### **I.2-3.1 Artikulua. Etxebizitzaren gutxienerako tamaina, programa eta neurriak**

###### **1.- Etxebizitzaren gutxienerako eta batez besteko tamaina**

Etxebizitzen gutxienerako eta batez besteko tamaina arautzen duten irizpideak indarreko hirigintza-planeamendu orokorrak ezarritakoak dira (AASSen Berrikuspenaren T.B.eko «B.1- Hirigintza Arau Orokorrak» agiriko 57. artikulua). Horren zenbaketan, Ordenantzen Lehen Titulu (I) honetako I.2-2.9 artikuluan aurreikusitakoa hartuko da kontuan.

### **Bederatziugarren Atala (I.2-9):**

#### **Segurtasun-baldintzak**

##### **etxebizitza-erabilera duten eraikinetan**

##### **I.2-9.2 Artikulua. Baldintza bereziak**

###### **1.- Behe-solairuan kokatutako etxebizitzetako baoak.**

Behe-solairuan kokatutako etxebizitzen fatxadetako baoak (leihoak, balkoietako ateak, eta abar) etxebizitzaren barneko espazioetan segurtasun, babes eta pribatutasunaren beharrezko baldintzak bermatzeko moduan gauzatu beharko dira.

Horretarako, segurtasun-elementuak instalatzea baimentzen da (pertsianak, xaflak, saretak, hesiak eta abar), kanpoaldera irekita dauden baoen babesgarri gisa. Nolanahi ere, elementu hauek baoaren motxetan bertan kokatu behar dira, fatxada-planotik irten gabe. Elementu hauek, halere, etxebizitza-eraikina kokatuko den lur-zatiko beste etxebizitza, lokal edo espazio pribatu batzuetan edo beste lur-zati mugakide batekoetan inor sartzeko arriskurik ez sortzeko diseinu-soluzioak izango dituzte.

## **HIRUGARREN TITULUA (III)**

### **ETXEBIZITZA-ERAIKINETAKO LOKALETAN ETXEBIZITZA- ETA APARKALEKU- ERABILERA NOLA EZARRI BEHAR DEN ARAUTZEN DUEN ORDENANTZA**

#### **III.1 KAPITULUA**

##### **XEDAPEN OROKORRAK**

###### **III.1-1 artikulua. Ordenantzaren xedea.**

Ordenantza honen xedea honako hau da: Hernaniko Udalerrian indarrean dauden Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategineko “B.1 – Hirigintzako Arau Orokorrak” agiriko 56. artikulua 2., 3. eta 5. apartatuetan xedatuta dagoena osatzeko eta garatzeko asmoz, lehendik dauden eta hirigintza-planeamenduan finkatuta dauden etxebizitza-erakinetan kokaturiko lokaletan (etxebizitzetarako ez direnak eta erabilera osagarria dutenak) etxebizitza-erabilera eta aparkaleku kolektibo-erabilera baimentzeko aukera arautzea.

###### **III.1-2 artikulua. Araudi osagarria.**

- 1.- Udal Ordenantza Multzo honetako Seigarren Tituluan (VI) jasotzen den Udal Etxebizitza Babestuaren (UEB) Ordenantza Arautzailea nahitaezko erreferentzia da Ordenantza honentzat, eta bertako zehaztapenak aplikagarri izango zaizkie Ordenantza honen xede diren etxebizitzetara, Ordenantza honetan berriaz aurreikusten ez diren eta UEBen Erregimenarekin zerikusia duten alderdi guztietan.
- 2.- Etxebizitza-erabilera eraikin eta lur-zatiei buruzko zehaztapenak, Ordenantza Multzo honen Lehen Tituluan (I) “Eraikuntza Ordenantzak” jasota daudenak, aplikagarri izango dira Ordenantza honetan berriaz hala adierazten denean, edo oro har, osagarri moduan, Ordenantza horren xede, irizpide eta aurreikuspenekin bateragarriak direnean eta horiekin bat datozenean.
- 3.- 80/2022 Dekretua, ekainaren 28koa, Euskal Autonomia Erkidegoan etxebizitzetara eta zuzkidura-bizitokiaren gutxienezko bizigarritasun-baldintzak eta diseinu-arauak arautzen dituena.
- 4.- Ibilgailuak eraikinetara eta orubeetara bide publikoetan zehar sartzeko pasabidearen ordenantza arautzailea, 2009ko urtarrilekoa.

#### **III.2 KAPITULUA**

##### **HIRIGINTZA-PLANEAMENDUAK ETXEBIZITZARENAN EZ DIREN ERABILERETARAKO XEDATUTAKO LOKALETAN ETXEBIZITZA-ERABILERA NOLA EZARRI BEHAR DEN ARAUTZEN DUEN ORDENANTZA**

###### **Lehen Atala (III.2-1):**

###### **Ordenantzaren aplikazio-baldintzak**

### III.2-1.1 artikulua. Ordenantzaren aplikazio-eremua.

Ordenantza honen aplikazio-eremua ondorengo baldintza hauetako guztiak betetzen dituzten lokalei dagokiena da:

A.- Lokalak lehendik dagoen eraikin batean kokaturik egongo dira, eraikin horrek hirigintza-planeamenduan finkatuta egon behar du eta haren aurreikuspenekin bat etorri behar du.

B.- Eraikina hiri-lurzoru finkatuko lur-zati batean kokatuko da.

C.- Eraikina kokatzen den lur-zatiak eta lur-zati hori antolatuta dagoen eremuak etxebizitzetarako kalifikazioa izango dute (“A” Eremua eta “a” motako lur-zatia).

D.- Eraikinaren erabilera nagusia etxebizitzetarakoa izango da, hirigintza-planeamenduaren arabera.

E.- Hirigintza-planeamenduaren arabera, lokalek etxebizitzetarako ez diren erabilera baimenduak izango dituzte, eta beheko solairuan egon beharko dute, edo eraikinaren goiko solairuetan.

Hernanin indarrean dauden Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategineko “B.1 – Hirigintzako Arau Orokorrak” agiriko 56.2 artikulua dioenaren arabera, lokalek erdi-sotoan kokatu ahal izango dira, baldin eta, gutxienez, fatxada oso bat badaukate lurraren sestraren gainetik, gutxienez 6 m-ko luzetarako garapenarekin.

Nolanahi ere, lokalek beren azalera eraikiaren % 50 gutxienez kale mugakideko edo mugakideetako sestraren gainetik eduki beharko dute, fatxadei dagokienez.

OHARRA: Eraikinaren solairuak sailkatzeko orduan, Hernanin indarrean dauden Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategineko “B.1 – Hirigintzako Arau Orokorrak” agiriko 48. artikuluko 2. apartatuan jasotako terminologia eta definizioak hartuko dira kontuan.

F.- Lokalak ez du fatxadarik izango III.2 Kapituluari atxikitako planoan mugatu diren eremu, kale eta espazio publikoetara.

G.- Lokalen ezaugarri fisiko eta funtzionalek lokal horietan Ordenantza honen Bigarren Atalean (III.2-2) ezarritako Baldintza Tekniko guztiak (bizigarritasuna, irisgarritasuna eta abar) betetzea ahalbidetuko dute.

H.- Eraikinak gutxienez hamar (10) urteko antzintasuna izango du, lehen erabilaren baimena eskuratzen den egunetik zenbatzen hasita. Baldintza hau ez da bete beharko babestutako etxebizitzetara xedatutako eraikinetan dauden jabego publikoko lokaletan.

I.- Lokalak gutxienez bost (5) urte eraman beharko ditu jarduerarik gabe. Baldintza hau ez da bete beharko babestutako etxebizitzetara xedatutako eraikinetan dauden jabego publikoko lokaletan.

### III.2-1.2 artikulua. Ordenantza honen xede diren lokaletan etxebizitza-erabilera ezartzeko murrizpenak.

Ondorengo lokalak ordenantza honen aplikazio-eremutik kanpo geratzen dira eta, hortaz, ezingo dira etxebizitza gisa erabili:

A.- Hiriarentzat eginkizunaren edo paisaiaren aldetik garrantzitsuak diren ondorengo espazio publikoekin lerrokatuta fatxadaren bat duten lokalak (Ordenantza honi atxikitako planoan zehaztu dira espazio horiek):

- Udalerrian indarrean dauden Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategineko “Hirigunea – Erdialdea (HE)” Eremuan erabat edo partzialki kokatuta dauden kaleak, plazak, parkeak edo espazio publikoak. Eremu horrek “(HS) - Hirigune Historikoa” eta (ZG) - Zabalgunea Azpierrezuak hartzen ditu bere barne. Eremuan, salbuespen hauek daude, eta horrenbestez, ordenantzaren aplikazio-eremuaren barruan egongo dira:

- Andre kalera fatxada duten HS.02 eremuko eraikinetako lokaletan, beheko solairua eta lehenengo solairuaren artean dauden "solairuarteetan".

- HS.01 eta HS.02 eremuan, Atzieta kalera soilik fatxada duten lokaletan, lehenengo solairuak direnean.

- (ZG) eremuko eraikinetako lokaletan, beheko solairua eta lehenengo solairuaren artean dauden "solairuarteetan".

- Planoan zehaztu diren kale edo kale-tarte hauetara fatxada duten lokalak: Elkano, Urbieta, Larramendi, Victor Hugo, Antziola auzoa, Lizeaga, Florida, Perkaiztegi kalea, Karmelo Labaka, Zikuñaga bailara eta Ereñotzu auzoa. Lokala bi edo kale gehiagori begira badago, kokapena zehazteko, fatxada azalera handiena duen kalea hartuko da kontuan.

- Hiriko Espazio Libreen Sistema Orokorra osatzen duten parkeak, udalerrian indarrean dauden Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bateginean zehazten denaren arabera (II.3.1 Planoa).

- Honako eremu edo berdegune publikoak: Agustindarren Komentuaren aurreko plaza, Latsunbe Berrin, Kiroldegiaren aurrean dagoen plaza arkupeduna, Atarrabiyo parkea, Gabriel Zelaia plaza, Antziola Berriko parke/kirol-eremua, Txantxilla plaza, Bidebieta plaza (hegoaldean barrutik duen errepidera ematen duten lokala izan ezik), Ibarrolaburu-Lorenza plaza, Laiztiagako plazatxoak (3-4 eta 7-8 eraikinen artekoak), Etxeberriko frontoia eta Oleta plaza.

- Epigrafe honetan aurreikusten diren ondorioetarako, etxebizitzetarako garapen berrien planeamendu xehakatuan berariaz babestuta geratzen diren kale, plaza, parke edo espazio publikoak.

B.- Sotoan kokatutako lokalak, erdi-sotoan daudenak (III.2-1 artikuluko 1.E apartatuan ezarritako baldintzak betetzen ez badituzte) edo estalkipean daudenak.

Estalkipeko lokalei dagokienez, etxebizitza-erabilera ezartzeko aukera Hirugarren Titulu (III) honetako III.2 Kapituluari jasota dagoen berariazko Ordenantzak arautuko du.

C.- Kokatuta dauden eraikinari emandako udal-baimenaren arabera, eraikinaren zerbitzu-elementu komunetarako diren lokalak, edo eraikineko etxebizitzetako elementu osagarrietarako direnak (sarbideak eta zirkulazio-guneak, instalazioen gelak, trastelekuak eta abar).

D.- Indarreko hirigintza-planeamenduan edo kokatuta dauden etxebizitza-eraikinaren obra-baimenean berariaz garaje/aparkaleku erabilera esleitura duten lokalak. Edo etxebizitza-erabilera baimentzeko eskaera egiteko unean, lokalak garaje/aparkaleku gisa funtzionatzeko jarduera-baimena edota ibia dutenak, edo lokala eginkizun horretarako erabiltzen ari dela modu sinesgarrian egiazta dezaketenak.

E.- Dentsitate txikiko “a.30” bizitegi-eremuetan dauden familia bakarreko edo eraikuntza-moduluetako lokalak.

### **Bigarren Atala (III.2-2):**

#### **Ordenantza honen xede diren lokaletan etxebizitza-erabilera baimentzeko baldintza teknikoak.**

##### **III.2-2.1 Artikulua. Irizpide orokorrak.**

- 1.- Bigarren Atal honetako (III.2-2) artikuluetan zehazten diren baldintzak etxebizitza bihurtu nahi diren lokalen egokitzapen-lanetan aplikatuko dira, Ordenantza honetan xedatzen denaren arabera.
- 2.- Udalak, dagokion ordenantzak kasu bakoitzean arautzen dituen salbuespenak eta ordenantza horretan ezarritako baldintzak kontuan izanik, aipatutako artikuluko horietan arautzen diren alderdietako batzuk ez betetzea onartu ahal izango du.

##### **III.2-2.2 Artikulua. Bizigarritasun-baldintzak.**

###### **1.- Baldintza Orokorrak**

Etxebizitzaren gutxieneko programa, etxebizitzako gelen gutxieneko azalera, neurri eta altuerak, etxebizitzaren argiztapen- eta aireztapen-baldintzak eta etxebizitzaren antolamendu funtzionalerako baldintzak arautzerakoan, Ordenantza Multzo honetako “Eraikuntza Ordenantzak” Lehen Tituluko (I) I.2-0.1 artikuluko zehaztapenak aplikatuko dira.

- 2.- Etxebizitzaren gutxieneko eta batez besteko tamaina

a.30 Dentsitate txikiko bizitegi guneetan, Ordenantza Multzo honetako “Eraikuntza Ordenantzak” Lehen Tituluko (I) 1.2-0.1 artikuluko zehaztapenak aplikatuko dira osotasunean.

a.10 Bizitegi gune intentsiboak eta a.20 dentsitate ertaineko bizitegi guneetan, Ordenantza Multzo honetako “Eraikuntza Ordenantzak” Lehen Tituluko (I) 1.2-0.1 artikuluko zehaztapenak aplikatuko dira, batez besteko tamaina izan ezik.

### 3.- Esekitokiak

Esekitokietarako eremuak eraikinaren lerrokaduraren mugen barruan kokatuko dira, eta etxebizitzaren kanpoaldera aireztapena bermatzeko moduan egingo dira. Hori ezinezkoa bada, arropa-lehorgailuak jartzea baimenduko da. Arropa-lehorgailua edukitzea eta erabiltzea ezinbesteko baldintza izango da etxebizitzaren lehen erabileraren baimena eman ahal izateko.

### 4.- Goitegiak

Ordenantza Multzo honetako “Eraikuntza Ordenantzak” Lehen Tituluko (I) 1.2-2.6 artikulua 4. apartatuan adierazten diren baldintzak betetzen badira, goitegiak eraiki ahal izango dira.

### **III.2-2.3 Artikulua. Ibilerraztasun-baldintzak.**

1.- Oro har, etxebizitzetarako sarbideek gai honekin loturik indarrean dauden xedapenetan ezarritako baldintzak bete beharko dituzte. (Ibilerraztasuna sustatzeko Legea, 1997ko abenduaren 4koa, eta 2000ko apirilaren 11ko Dekretua, hiri-inguruneen, espazio publikoen, eraikinen eta informazio- eta komunikazio-sistemen sarbide-baldintzei buruzko Arau Teknikoak onartzen dituena).

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 egiaztatuko beharko da.

Hala, atari edo atondo/banaleku independente berri bat egingo da, eta etxebizitza batera edo gehiagotara sartzeko ateez bertara eman ahal izango dute. Atari horrek bere barruan 1,50 m-ko diametroa duen zirkulu bat marrazteko adinako neurriak izango ditu, gutxienez. Sarbide horren azalera ez da zenbatuko aurreko artikuluan etxebizitzarentzat ezarrita dagoen gutxieneko azalera kontrolatzeko.

Atondoa egitea salbuetsiko da alboan etxebizitza moldatu daitekeen lokalik ez dagoen kasuetan soilik.

Alboan etorkizunean etxebizitzara moldatu daitekeen lokal bat badago, horren sarrera atondo horretatik edo eraikinaren barne-zirkulaziorako elementu komunetatik barrena egitea hautatu ahal izango da.

### **III.2-2.4 Artikulua. Instalazioen eta zerbitzuen eraikuntza-kalitatearen eta funtzionaltasunaren baldintzak.**

#### 1.- Baldintza Orokorrak

Etxebizitzetako instalazio eta zerbitzuen eraikuntza-ezaugarriak arautzerakoan, Ordenantzen Multzo honetako “Eraikuntza Ordenantzak” Lehen Tituluko (I) I.2-8.1 eta I.2-8.2 artikuluetan jasotzen diren zehaztapenak aplikatuko dira (alderdi horiekin zerikusia dute aipatu artikuluek).

Ez dira aplikatuko aipatutako Lehen Tituluko (I) I.2-8.3 artikuluan aparkalekuen hornidurarako ezarritako baldintzak.

#### 2.- Keen eta errekontza-gasen erauzketa

Janaria prestatzeko sistemak, ur beroko eta berokuntzako sistemak edo bestelako instalazioak, baldin eta keak edo errekontza-gasak sortzen badituzte, horiek kanporatzeko teiltaturainoko hodiak daudenean edo horrelako hodiak jar daitezkeenean bakarrik baimenduko dira.

Baldintza hori betetzea ezinezkoa baldin bada, kerik edo gasik sorrarazten ez duten ekipamenduak erabili beharko dira (ke-kanpaiak, galdara eta termo elektrikoak eta abar), edo keak eta gasak kanporatzeko hodirik behar ez duten sistemak. Nolanahi ere, irtenbide horiek aukeratzen badira, Eraikuntzaren Kode Teknikoa onesten duen martxoaren 17ko 314/2006 Errege Dekretuak gai horri buruz xedatzen duena bete beharko da, Udaleko Zerbitzu Teknikoen aldeko txostena jasotzeaz gain.

Salbuespen modura, keak eta gasak zuzenean kanporatzeko beste irtenbide tekniko batzuk baimendu ahal izango dira, baldin eta horien bidez kanporatutako airearen kategoria ez bada Eraikuntzaren Kode Teknikoko IT.1.1.4.2.5 apartatuan AE-1 izenez jasotzen dena baino handiagoa (Energia Aurrezteko OD – HE – EITA). Horretarako, erabilera aldatzeko baimenaren eta obra-baimenaren eskaerekin batera, proposatzen den irtenbideak baldintza hori betetzen duela egiaztatzen duten agiri teknikoak aurkeztu beharko ditu etxebizitzaren sustatzaileak. Era berean, etxebizitzaren lehen erabileraren baimena eskatzerakoan, aipatutako sistemaren eraginkortasuna ziurtatzen duten entsegu homologatuak aurkeztuko dira.

#### 3.- Saneamendua

Debekatuta dago harrasketan edo komunetan gorotz- edo hondakin-birringailuak jartzea.

#### 4.- Kontagailuak

Irizpide orokor gisa, etxebizitza berrietako kontagailuak etxebizitza-eraikinean lehendik zeuden kontagailuen ondoan jarriko dira. Hori ezinezkoa baldin bada, kontagailuen kokalekua Udaleko Zerbitzu Teknikoek erabakiko dute, obraren sustatzaileak aurrez eskatuta, indarreko legeria betez eta konpainia hornitzaileek horretarako ematen dituzten

argibideak kontuan izanik. Halako kasuetan, neurketa eta kontrolerako tresna horiek eraikinaren barruan bertara sartzeko eta zirkulatzeko dauden eremu komunitario batean kokatuko dira, ahal bada, edo bestela, Ordenantza honek aurreikusten duen atarian. Salbuespen modura, eraikinaren fatxadaren barneratuta eta kanpoko akabera fatxadarekin mimetizatuta duen hobi itxi batean jarri ahal izango dira kontagailuak.

#### 5.- Etxebizitzaren egokitzapen-lanak

Etxebizitza berriaren aldameneko, goiko zein beheko planoan mugakide diren lokaletan lehendik dauden jardueren ezaugarrien arabera, egokitzapen-lanen proiektuan, besteak beste, teknikoki egiaztatu beharko da lokala behar bezala hosgabetu, termikoki isolatu eta iragazgaitzeko behar diren neurriak hartu direla, indarrean dagoen araudi teknikoan (Eraikuntzaren Kode Teknikoan, adibidez) ezarritakoa betez.

Jarduera sailkatua den kasuetan ere etxebizitza moldatu beharko da behar horietara.

Proiektuak helburu hori lortzeko hartu beharreko neurriak zehaztuko ditu, eta sustatzailea, proiektuaren idazlea eta gauzatze lanen zuzendaria izango dira haien eraginkortasunaren erantzule bakarrak. Udalak lokalaren erabilera aldaketa baimena emateagatik ez du erantzukizunik izango lortzen diren bizigarritasun baldintzen gainean.

#### **III.2-2.5 Artikulua. Segurtasun-baldintzak.**

1.- Etxebizitza berrien segurtasun-baldintzak arautzerakoan, Ordenantza Multzo honetako “Eraikuntza Ordenantzak” Lehen Tituluko (I) 1.2-9.1 eta 1.2-9.2 artikuluetan jasotako zehaztapenak aplikatuko dira.

#### **III.2-2.6 Artikulua. Kanpo-tratamenduaren baldintzak.**

1.- Etxebizitza berrien sorrerak eragindako fatxaden tratamenduaren baldintzak arautzerakoan, Ordenantza Multzo honetako “Eraikuntza Ordenantzak” Lehen Tituluko 1.2-10.1 artikulutik 1.2-10.3 artikulura jasotzen diren zehaztapenak aplikatuko dira (alderdi horiekin zerikusia dute aipatu artikuluek).

2.- Ildo horretatik, eraikin osoak duen konposizioarekin eta materialekin bat etorri beharko du etxebizitza berriaren fatxadako tratamenduak. Horretarako, eraikinaren etxebizitza solairuetan dauden leihoen neurriak, arotzeria zein lerrokadurak mantenduko dira.

Udaleko zerbitzu teknikoek proiektua aztertu ondoren Artikulu honetan xedatutako baldintza jakin batzuk egokitzea baimendu ahal izango dute.

Aurkezten den proiektuak grafikoki islatu beharko du, fatxada horietako bakoitzarentzat, aipatutako baldintza betetzen dela. Horrez gain, proiektuaren xede den eraikinaren argazki eguneratuak erantsiko dira, materialen erabilera eta konposizioa justifikatzeari begira.

3.- Eraikin bateko lokalean etxebizitza egokitzen bada, ondoren egokituko diren lokalek aurreneko lanean erabilitako materialetara eta lan horren konposizio-ezaugarrietara egokituko da fatxaden tratamendua.

#### **Laugarren Atala (III.2-4):**

#### **Etxebizitza-erabileraren baimenak dituen Hirigintza Kargak**

##### **III.2-4.1 Artikulua. Lokalen jabeek dituzten betebeharren zerrenda.**

Kontuan izanik Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko martxoaren 30eko 2/2006 Legeak aurreikusitakoa (11.3 eta 25.2 artikuluetan) eta Hernaniko Udalerrian indarrean dauden Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategineko “B.1-Hirigintzako Arau Orokorrak” agirian (93, 97.2 eta 103.2 artikuluetan) jasotako zehaztapenak, eta ikusirik baimendutako beste erabilera batzuetarako xedatutako lokal batean etxebizitza-erabilera ezartzearen ondorioz, etxebizitza-erakina kokatuta dagoen lur-zatiari dagokion eraikigarritasun haztatua handitu egin dela, erabilera aldatu zaien lokaletako jabeek honako betebeharrak bete beharko dituzte:

A.- Espazio Libreen Sistema Orokorra osatzeko xedatuta dauden lursailak Udalarri lagatzea.

Lursail horien azalera indarreko hirigintza-legeriak horri buruz finkatutako estandarra aplikatuz lortzen dena izango da.

Jardueraren izaera kontuan izanik, eta aipatutako legerian aurreikusitakoaren arabera, lursail horien balioaren ordezko kalte-ordain ekonomikoa emanaz gauzatu da lagapen hori, Udalak lur horiek eskuratu ahal izateko.

B.- Azalera horri dagokion eraikigarritasunaren balio ekonomikoa Udalarri ordaintzea, komunitateak hirigintza-jarduerak sortutako gainbalioetan duen partaidetza gisa.

Balio ekonomiko hori indarrean dagoen hirigintza-legerian eta udalerriko hirigintza-planeamendu orokorrean horretarako aurreikusten denaren arabera kitatuko da.

##### **III.2-4.2 Artikulua. Lokalen jabeek esleitutako betebeharren hedadura eta gauzatzeko modua.**

1.- Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2006ko ekainaren 30eko Legearen 78. artikuluan ezarrita dagoenarekin bat etorritz erreserbatuko dira Espazio Libreen Sistema Orokorra osatzeko xedatuta dauden lursailak.

Etxebizitza-erabilerarako xedatutako lokalaren 5 m<sup>2</sup> (t) bakoitzeko 1 m<sup>2</sup>-ko estandarra aplikatuz kalkulatu da aipatutako azalera hori, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legean ezarrita dagoenarekin bat etorritz.

Erreserbatutako lursailen unitate-balioa honela kalkulatu da: Hernanin aplikagarri den erabateko jabetzako Erregimen Orokorreko Babes Ofizialeko Etxebizitzen Oinarrizko Prezioaren %5 (€ / m<sup>2</sup>-u-), babes ofizialeko etxebizitzen gehieneko salmenta-prezioa arautzen duen legeria autonomikoak ezartzen duenarekin bat etorritz.

(Ordenantza hau idazteko orduan: Eusko Jaurlaritzako Etxebizitza, Herri Lan eta Garraio Sailburuaren 2010eko azaroaren 3ko Aginduaren 9-a artikulua).

2.- Azalera horri dagokion eraikigarritasuna Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2006ko ekainaren 30eko Legearen 27. artikuluan ezarrita dagoenarekin bat etorritik lagako zaio Hernaniko Udalari, komunitateak hirigintza-ekintzak sortutako gainbalioetan duen partaidetza aldatzen duen azaroaren 28ko 11/2008 Legeak onartutako idazkerari jarraiki. Lagapen hori gauzatzeko orduan, etxebizitza bihurtutako lokalaren azalera osoari egotz dakiokkeen eraikigarritasun haztatuak izandako gehikuntzaren %15i dagokion balio ekonomikoa ordainduko da, urbanizazio-kargetatik libre. Horretarako, udalerrian indarrean dagoen planeamendu orokorrean aurreikusitako erabileren haztatze-koefizienteak eta lurzoru urbanizatuaren eragin-balioak hartuko dira kontuan (“B.1- “Hirigintzako Arau Orokorrak” agiriko 103. artikulua eta Hernaniko Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bateginaren “D – Jarduera Programa. Bideragarritasun Ekonomiko-Finantzararioaren Azterketa” agiriko 3. kapitulua).

Era berean, Ordenantza honek etxebizitza mota horri esleitzen dizkion gehieneko salmenta-prezioa eta lurzoru urbanizatuaren gehieneko eragin-balioa hartuko dira kontuan. Balio horiek Erregimen Orokorreko Udal Etxebizitza Tasatuari (EOUET) dagozkio, eta Udal Etxebizitza Babestuaren Ordenantza Arautzailearen VI-5 artikuluko 1. apartatua eta VI-20 artikuluko 1. apartatua zehazten dira (Ordenantza Multzo honen Seigarren Tituluan (VI) azaltzen da Ordenantza hori).

4.- Udalak % 50eko deskontua aplikatuko die ordaindu beharreko zenbatekoei, aurreko hiru apartatuetan ezarritakoaren arabera, etxebizitzak Babes Ofizialeko Etxebizitzaren erregimenaren mende geratzen badira, edo jabeak formalki konpromisoa hartzen badu etxebizitza, egokitzapen-lanak egin ondoren, gutxienez hamar (10) urtez ALOKABIDE alokairu-programari atxikita edukitzeko, edo bestela, Ordenantza Multzo honetako Seigarren Tituluan (VI) jasotzen den Udal Etxebizitza Tasatuaren Ordenantza Arautzaileak zehazten duen alokairu-erregimenari atxikita.

5.- Artikulu honetako 1. eta 2. epigrafeetan aurreikusten diren zenbatekoak Ordenantza honetako III.2-5.1 artikuluan horretarako xedatzen denarekin bat etorritik ordainduko dira.

6.- Betebehar horiek izaera iraunkorra izango dute, eta ordaindutako zenbatekoak ezingo dira berreskuratu lokala bere jatorrizko erabilerara itzultzen bada.

### **III.4 KAPITULUA**

#### **HIRIGINTZA-PLANEAMENDUAK ETXEBIZITZARENK EZ DIREN ERABILERETARAKO XEDATUTAKO BEHE SOLAIRUKO LOKALETAN APARKALEKU KOLEKTIBO ERABILERA NOLA EZARRI BEHAR DEN ARAUTZEN DUEN ORDENANTZA**

#### **Lehen Atala (III.4-1):**

#### **Ordenantzaren aplikazio-baldintzak**

### III.4-1.1 Artikulua. Ordenantzaren aplikazio-eremua.

Ordenantza honen aplikazio-eremua ondorengo baldintza hauetako guztiak betetzen dituzten lokalei dagokiena da:

A.- Lokalak lehendik dagoen eraikin batean kokaturik egongo dira, eraikin horrek hirigintza-planeamenduan finkatuta egon behar du eta haren aurreikuspenekin bat etorri behar du.

B.- Eraikina hiri-lurzoru finkatuko lur-zati batean kokatuko da.

C.- Eraikina kokatzen den lur-zatiak eta lur-zati hori antolatuta dagoen eremuak etxebizitzetarako kalifikazioa izango dute (“A” Eremua eta “a” motako lur-zatia).

D.- Eraikinaren erabilera nagusia etxebizitzetarakoa izango da, hirigintza-planeamenduaren arabera.

E.- Hirigintza-planeamenduaren arabera, lokalek etxebizitzetarako ez diren erabilera baimenduak izango dituzte, eta beheko solairuan egon beharko dute.

Hernanin indarrean dauden Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategineko “B.1 – Hirigintzako Arau Orokorrak” agiriko 56.2 artikulua dioenaren arabera, lokalak erdi-sotoan kokatu ahal izango dira.

F.- Aparkaleku kolektibo erabilera birmoldatzeko baimenaren eskaera egiten den unean, bertan baimendutako azken jarduera amaitu zenetik hasita, gutxienez, bost (5) urte igaro duten lokalak izango dira.

Ondorio horiei begira, jarduera hori amaitu egin dela ulertuko da udalari idatziz hala jakinarazi zaionean edo Udaleko organo eskudunak jarduera hori iraungita dagoela aitortzen duenean.

G.- Lokalen ezaugarri fisiko eta funtzionalek lokal horietan I.2. Kapituluko Ordenantzaren Zazpigarren Atalean (I.2-7) lehendik dauden etxebizitza eraikitan ezarritako Baldintza Teknikoak eta 80/2022 Dekretuko baldintzak (bizigarritasuna, irisgarritasuna eta abar) betetzea ahalbidetuko dute. Bien artean, xede horrekin indarreko 80/2022 Dekretuko baldintza arautzaileak beteko dira, eta osagarri modura, ordenantza hauetan aurreikusten direnak, aipatutako dekretuak zehaztapenek bereziki arautzen ez dituen gaietan eta kasuetan.

OHARRAK:

Eraikinaren solairuak sailkatzeko orduan, Hernanin indarrean dauden Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategineko “B.1 – Hirigintzako Arau Orokorrak” agiriko 48. artikuluko 2. apartatuan jasotako terminologia eta definizioak hartuko dira kontuan.

Aparkaleku kolektibo erabilera definitzeko orduan, Hernanin indarrean dauden Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategineko “B.1 – Hirigintzako Arau Orokorrak” agiriko 9. artikuluko 4E apartatuan

jasotako definizioa hartuko da kontuan salbuespen honekin: Aparkaleku-erabileraren erabilera osagarritzat hartuko dira, gune itxietan kokatuta egon beharko dutelarik, trastelekuak, komunak, instalazio-gelak eta antzekoak. Ez, ordea, ibilgailuak garbitzeko instalazioak, erregaiaren hornitegi, gasolindegia eta konponketa-tailerren erabilerak.

#### **III.4-1.2 Artikulua. Ordenantza honen xede diren lokaletan aparkaleku kolektibo erabilera ezartzeko murrizpenak.**

Ondorengo lokalak ordenantza honen aplikazio-eremutik kanpo geratzen dira eta, hortaz, ezingo da aparkaleku erabilera ezarri:

A.- Kokatuta dauden eraikinari emandako udal-baimenaren arabera, eraikinaren zerbitzu-elementu komunitarioak diren lokalak, edo eraikineko etxebizitzetako elementu osagarrietarako direnak (sarbideak eta zirkulazio-guneak, instalazioen gelak, trastelekuak eta abar.

B.- Etxebizitza erabilera ezartzeko udal baimena jaso duten lokalak. Udal Ordenantzetako III.2-5.4. artikulua kontuan hartuta, lokalen erabilera III. Tituluko Ordenantzak araututako baimenari atxikita geratu denean, lokal horiek ezingo dira erabili etxebizitzarena ez den beste erabilera batzuetarako, gutxienez hamar urtez, lehen erabileraren baimena lortzen den egunetik zenbatzen hasita. Hori guztia, Udalerriko Planeamendu Orokorren geroagoko Berrikuspenetatik lokal horiei aplikagarri zaien erabilera- erregimenari buruz ondoriozta litezkeen zehaztapenen kaltetan izan gabe.

C.- Ibilgailuak eraikinetara eta orubeetara bide publikoetan zehar sartzeko pasabideen ordenantza arautzaileko (2009ko urtarrilekoa) 15. artikuluko 1. puntuan (debekuak eta mugak) zehazten diren guneetan ezingo da aparkaleku kolektibo erabilera baimendu.

D.- Aparkaleku kolektibo erabilera ezingo da baimendu, gutxienez, sei ibilgailu (berebil) kokatzeko aukera ez duten lokaletan.

#### **III.4-1.3 Artikulua. Ordenantza arautzaile hau aplikatu beharrekoa diren eraikinak.**

Aparkaleku kolektibo erabilera ezartzeko lokalaren kokalekuak ondorengo baldintzak bete beharko ditu, gutxienez:

A.- Hirigintza-baldintzak:

\* III.4-1.1. eta III.4-1.2. Artikuluetan adierazitakoak.

B.- Kokalekuaren baldintzak:

Hiriarentzat eginkizunaren edo paisaiaren aldetik garrantzitsuak diren ondorengo espazio publikoekin lerrotatuta fatxadaren bat duten lokalak (Ordenantza honi atxikitako planoan zehaztu dira espazio horiek):

- Udalerrian indarrean dauden Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategineko “Hirigunea – Erdialdea (HE)” Eremuan erabat edo partzialki kokatuta dauden kaleak, plazak, parkeak edo espazio publikoak. Eremu horrek “(HS) - Hirigune Historikoa” eta (ZG) - Zabalgunea Azpieremuak hartzen ditu bere barne.
- Planoan zehaztu diren kale edo kale-tarte hauetara fatxada duten lokalak: Elkano, Urbietza, Larramendi, Victor Hugo, Antziola auzoa, Lizeaga, Florida, Perkaiztegi kalea, Karmelo Labaka, Zikuñaga bailara eta Ereñotzu auzoa.
- Hiriko Espazio Libreen Sistema Orokorra osatzen duten parkeak, udalerrian indarrean dauden Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bateginean zehazten denaren arabera (II.3.1 Planoa).
- Honako eremu edo berdegune publikoak: Agustindarren Komentuaren aurreko plaza, Latsunbe Berrin, Kiroldegiaren aurrean dagoen plaza arkupeduna, Atarrabiyo parkea, Gabriel Zelaia plaza, Antziola Berriko parke/kirol-eremua, Txantxilla plaza, Bidebieta plaza, Ibarrolaburu-Lorenza plaza, Laiztiagako plazatxoak (3-4 eta 7-8 eraikinen artekoak), Etxeberriko frontoia eta Oleta plaza.
- Epigrafe honetan aurreikusten diren ondorioetarako, etxebizitzetarako garapen berrien planeamendu xehakatuan berariaz babestuta geratzen diren kale, plaza, parke edo espazio publikoak.

#### C.- Antzinatasun-baldintzak:

- \* Eraikinak gutxienez hamar (10) urteko antzinatasuna izango du, lehen erabileraren baimena eskuratzen den egunetik zenbatzen hasita.

#### **Bigarren Atala (III.4-2):**

#### **Ordenantza honen xede diren lokaletan aparkaleku kolektibo erabilera baimentzeko baldintza teknikoak.**

##### **III.4-2.1 Artikulua. Irizpide orokorrak.**

- 1.- Bigarren Atal honetako (III.4-2) artikuluetan zehazten diren baldintzak aparkaleku kolektibo bihurtu nahi diren lokalen egokitzapen-lanetan aplikatuko dira, Ordenantza honetan xedatzen denaren arabera.
- 2.- Udalak, dagokion ordenantzak kasu bakoitzean arautzen dituen salbuespenak eta ordenantza horretan ezarritako baldintzak kontuan izanik, aipatutako artikulua horietan arautzen diren alderdietako batzuk ez betetzea onartu ahal izango du.

##### **III.4-2.2 Artikulua. Aparkalekuetarako xedatutako lokalen baldintzak.**

### 1.- Baldintza Orokorrak

Aparkalekuaren gutxieneko tamaina, neurri eta altuerak, argiztapen eta aireztapen-baldintzak, eta aparkalekuen antolamendu funtzionalerako baldintzak arautzerakoan, Ordenantza Multzo honetako “Eraikuntza Ordenantzak” Lehen Tituluko (I) 1.2-7.1 eta 1.2-7.2 artikuluetan jasotzen diren zehaztapenak eta 80/2022 Dekretuko zehaztapenak aplikatuko dira (alderdi horiekin zerikusia dute aipatu artikuluek). Bien artean, xede horrekin indarreko 80/2022 Dekretuko baldintza arautzaileak beteko dira, eta osagarri modura, ordenantza hauetan aurreikusten direnak, aipatutako dekretuak zehaztapenek bereziki arautzen ez dituen gaietan eta kasuetan.

### 2.-Aparkaleku kolektiboen gutxieneko tamaina.

Aparkaleku kolektibo baimentzeko lokalak, gutxienez, sei ibilgailu (berebil) kokatzeko azalera izan beharko du.

#### **III.4-2.3 Artikulua. Ibilerraztasun-baldintzak.**

1.- Oro har, aparkaleku kolektiboen sarbideek gai honekin loturik indarrean dauden xedapenetan ezarritako baldintzak bete beharko dituzte. (Ibilerraztasuna sustatzeko Legea, 1997ko abenduaren 4koa, eta 2000ko apirilaren 11ko Dekretua, hiri-inguruneen, espazio publikoen, eraikinen eta informazio- eta komunikazio-sistemen sarbide-baldintzei buruzko Arau Teknikoak onartzen dituena).

2.- Udalak 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. Bestek beste, sarbide berriak kanpoko espazio publikoan edo eraikineko etxebizitzetan eragin kaltegarririk ez duela egiaztatu beharko da.

#### **III.4-2.4 Artikulua. Instalazioen eta zerbitzuen eraikuntza-kalitatearen eta funtzionaltasunaren baldintzak.**

### 1.- Baldintza Orokorrak

Aparkalekuetako instalazio eta zerbitzuen eraikuntza-ezaugarriak arautzerakoan, Ordenantzen Multzo honetako “Eraikuntza Ordenantzak” Lehen Tituluko (I) 1.2-8.1, eta 1.2-8.2 artikuluetan jasotzen diren zehaztapenak aplikatuko dira (alderdi horiekin zerikusia dute aipatu artikuluek).

Ez dira aplikatuko aipatutako Lehen Tituluko (I) 1.2-8.3 artikuluan aparkalekuen hornidurarako ezarritako baldintzak.

### 2.- Keen eta errekontza-gasen erauzketa.

A. Udal Ordenantzetako 1.2.-7-2. Artikuluko 1 H atala kontuan, aparkalekuen aireztapenak baldintza hauek bete beharko ditu:

a) Izaera orokorrean, aparkaleku izateko xedatutako lokalen argiztapen-baldintzak alor honetan indarrean dauden lege xedapenetan ezarritakoak izango dira, hala nola Eraikuntzaren Kode Teknikoan eta garapenean zehar onartutako Oinarrizko Dokumentuetan.

b) Ordenantza Multzo honetako Zortzigarren Tituluan (VIII) «Ingurumena babestea» ezarritako aire zikina erazteko eta kanporatzeko baldintzak.

B. Ur beroko eta berokuntzako sistemak edo bestelako instalazioak, baldin eta keak edo errektuntza-gasak sortzen badituzte, horiek kanporatzeko teitaturainoko hodiak daudenean edo horrelako hodiak jar daitezkeenean bakarrik baimenduko dira.

Baldintza hori betetzea ezinezkoa baldin bada, kerik edo gasik sorrarazten ez duten ekipamenduak erabili beharko dira (galdara eta termo elektrikoak eta abar), edo keak eta gasak kanporatzeko hoderik behar ez duten sistemak. Nolanahi ere, irtenbide horiek aukeratzeko badira, Eraikuntzaren Kode Teknikoan gai horri buruz xedatzen dena bete beharko da, Udaleko Zerbitzu Teknikoen aldeko txostena jasotzeaz gain.

Salbuespen modura, keak eta gasak zuzenean kanporatzeko beste irtenbide tekniko batzuk baimendu ahal izango dira, baldin eta horien bidez kanporatutako airearen kategoria ez bada Eraikuntzaren Kode Teknikoko IT.1.1.4.2.5 apartatua AE-1 izenaz jasotzen dena baino handiagoa (Energia Aurrezteko OD – HE – EITA). Horretarako, erabilera aldatzeko baimenaren eta obra-baimenaren eskaerekin batera, proposatzen den irtenbideak baldintza hori betetzen duela egiaztatzen duten agiri teknikoak aurkeztu beharko ditu aparkalekuaren sustatzaileak. Era berean, aparkaleku kolektiboaren lehen erabileraren baimena eskatzerakoan, aipatutako sistemaren eraginkortasuna ziurtatzen duten entsegu homologatuak aurkeztuko dira.

### 3.- Saneamendua

Debekatuta dago harrasketan edo komunetan gorotz- edo hondakin-birringailuak jartzea.

### 4.- Kontagailuak

Irizpide orokor gisa, aparkaleku kolektibo berrietako kontagailuen kokalekuak etxebizitza-eraikinean lehendik zeuden kontagailuen ondoan jarriko dira. Hori ezinezkoa baldin bada, kontagailuen kokalekua Udaleko Zerbitzu Teknikoek erabakiko dute, obraren sustatzaileak aurrez eskatuta, indarreko legeria betez eta konpainia hornitzaileek horretarako ematen dituzten argibideak kontuan izanik. Halako kasuetan, neurketa eta kontrolerako tresna horiek lokalaren barruan bertara sartzeko eta zirkulatzeko dauden eremu komunetako batean kokatuko dira, ahal bada. Salbuespen modura, eraikinaren fatxadaren barneratuta eta kanpoko akabera fatxadarekin mimetizatuta duen hobi itxi batean jarri ahal izango dira kontagailuak.

### 5.- Aparkalekuen egokitzapen-lanak

Aparkaleku kolektibo berriaren aldameneko lokaletan, lehendik dauden jardueren ezaugarrien arabera, egokitzapen-lanen proiektuan, besteak beste, teknikoki egiaztatu beharko da lokala behar bezala hosgabatu, termikoki isolatu, egituraren egonkortasuna bermatu eta, iragazgaizteko beharrezko neurriak eta suteen aurkako segurtasun neurriak hartu direla, indarrean dagoen araudi teknikoan (Eraikuntzaren Kode Teknikoan, adibidez) ezarritakoa betez.

#### **III.4-2.5 Artikulua. Segurtasun-baldintzak.**

1.- Aparkaleku kolektibo berrien segurtasun-baldintzak arautzerakoan, Ordenantza Multzo honetako “Eraikuntza Ordenantza” Lehen Tituluko (I) 1.2-9.1 eta 1.2-9.2 artikuluetan jasotako zehaztapenak aplikatuko dira.

2.- Udalak, aipatutako 1.2-9.2 artikulua epigrafeetan adierazten diren parametroetara hertsiki egokitzen ez diren baoak fatxadan irekitzea baimendu ahal izango du aparkalekuak aireztatu eta argiztatzeko, baldin eta Udaleko Zerbitzu Teknikoen oniritzia badute. Nolanahi ere, aparkaleku berriaren bizigarritasun-baldintzak hobetzeko direnean, erabiltzaileen pribatutasun eta segurtasunerako baldintzak betetzen dituztenean eta eraikinaren ezaugarri arkitektonikoekin bat datozenen bakarrik onartuko dira halako irtenbideak.

3.-Eraikinaren egituraren egonkortasunari helduta, aparkaleku erabilera izango duen lokalaren egiturak ibilgailuen erabilera gainkarga jasan dezakeen egiaztatu beharko da, eraikinaren egituraren egonkortasuna eta segurtasuna bermatzeko. Eraikinaren egiturak Eraikuntzaren Kode Teknikoko Oinarrizko Dokumentuetan gai horri buruz xedatzen dena bete beharko du. Hori dela eta, proiektuaren arduraren duen teknikariak dagozkion egiaztapenak egin beharko ditu, eta segurtasun-ziurtagiri tekniko bat aurkeztu beharko du, araudia betetzen dela ziurtatzeko.

#### **III.4-2.6 Artikulua. Kanpo-tratamenduaren baldintzak.**

1.- Aparkaleku kolektibo berrien sorrerak eragindako fatxada guztiak egokitu beharko dira.

2.- Fatxaden tratamenduaren baldintzak arautzerakoan, Ordenantza Multzo honetako “Eraikuntza Ordenantza” Lehen Tituluko 1.2-10.1 artikulutik 1.2-10.3 artikulura jasotzen diren zehaztapenak aplikatuko dira (alderdi horiekin zerikusia dute aipatu artikuluek).

3.- Ildo horretatik, eraikin osoak duen egiturekin eta materialekin bat etorri beharko du aparkaleku berriaren fatxadako tratamenduak.

Aurkezten den proiektuak grafikoki islatu beharko du, fatxada horietako bakoitzarentzat, aipatutako baldintza betetzen dela. Horrez gain, proiektuaren xede den eraikinaren argazki eguneratuak erantsiko dira, materialen erabilera eta konposizioa justifikatzeari begira.

4.- Eraikin batean aparkaleku kolektiboa egokitzeko hainbat lan elkarren segidan egiten badira, aurreneko lanean erabilitako materialetara eta lan horren konposizio-ezaugarrietara egokituko da fatxaden tratamendua.

### **Hirugarren Atala (III.4-3):**

#### **Aparkaleku kolektibo erabileraren baimenak dituen Hirigintza Kargak**

##### **III.4-3.1 Artikulua. Lokalen jabeek dituzten betebeharren zerrenda.**

Kontuan izanik Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko martxoaren 30eko 2/2006 Legeak aurreikusitakoa (11.3 eta 25.2 artikuluetan) eta Hernaniko Udalerrian indarrean dauden Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bategineko “B.1-Hirigintzako Arau Orokorrak” agirian (93, 97.2 eta 103.2 artikuluetan) jasotako zehaztapenak, baimendutako beste erabilera batzuetarako xedatutako lokal batean aparkaleku kolektibo erabilera ezartzearen ondorioz, etxebizitza-eraikina kokatuta dagoen lur-zatiari dagokion eraikigarritasun haztatua handituko bada, erabilera aldatu zaien lokaletako jabeek III.2-4.1 eta III.2-4.2 artikuluetan zehazten diren betebeharrak bete beharko dituzte.

### **Laugarren Atala (III.4-4):**

#### **Baimenak emateko prozedura**

##### **III.4-4.1 Artikulua. Aparkaleku kolektibo erabilera baimentzeko prozedura.**

1.- Lokalaren jabeak aurkeztu behar duen eskaeraren bidez emango zaio hasiera prozedurari. Eskaera horrekin batera ondorengo agiriak aurkeztu beharko dira:

A.- NANaren fotokopia.

B.- Lokalaren deskribapen osoa, titulartasuna, kargak, zorrak eta abar aipatzen dituen Jabetza Erregistroko ziurtagiri eguneratua, eta horrez gain, lokala erosi zeneko eskritura publikoaren fotokopia.

C.- Higiezin hori Ordenantza honetan ezarritako baldintzetan besterentzeko edo errentan jartzeko sustatzaileak duen borondatearen adierazpena, higiezina berak erabiltzeko asmoa eduki ezean. Hala baldin bada, berariaz adierazi beharko da xehetasun hori.

D.- Fatxaden egungo egoeraren argazkiak eta lokalaren barrualdekoak.

E.- Memoria, honako hauez osatua:

- Aparkaleku gisa egokitu nahi den lokalaren egungo egoeraren deskribapena. Gutxienez, honako alderdiak zehaztuko dira: azalera, sarbide-sistema, zerbitzu-sareen hartuneak, erabilera eta jarduera, segurtasun baldintzak, eskaera egiteko unean, bai egokitu beharreko lokalarena eta bai horizontalki nahiz bertikalki horren mugakide diren lokalenak ere, eraiki gabe dauden eta lokalaren mugakide diren eremuen titulartasun publikoa edo pribatua, eta eraikinak izan dezakeen babes-

erregimena, hala badagokio.

- Egin nahi den jardueraren deskribapena eta justifikazioa, berariaz adieraziz nola bete behar den Ordenantza honen Bigarren Atalean (III.2-2) ezarritakoa.

F.- Planoak:

- Kokapen-planoa, 1:500 eskalan, finkaren egoera garbi erakusten duena, bide publikoak eta partikularrak ere adieraziz.

- Lokalaren egungo egoeraren oinplano, fatxada eta sekzioen planoak, 1/100 gutxienerako eskalan. Oinplanoan lokalaren zoruko sestrak eta eremu mugakideenak zehaztuko dira.

- Lokalak dituen zerbitzu-sareak (ura, saneamendua, elektrizitatea, gasa, aireztapena) eta sare horietan egin daitezkeen hartuneak irudikatzen dituen egungo egoeraren planoak (ezaugarri teknikoak zehaztuz).

- Oinplano, fatxada eta sekzioen planoak, 1/100 gutxienerako eskalan, Memorian deskribatu eta justifikatu den egokitzapen-proposamenetik lortzen den egoera irudikatzen duena.

2.- Udaleko Zerbitzu Teknikoek txosten baten bidez agerraraziko dute lokala aparkaleku bat kokatzeko egokia den ala ez balioetsiko dute, Ordenantza honen Bigarren Atalean (III.2-2) ezarritako irizpideekin bat etorritik. Aparkaleku erabilera ezartzeko proposamena zuzen interpretatzeari begira beharrezkoa baldin bada, aipatutako txostena egin aurretik, datu gehiago aurkezteko eskatu ahal izango zaio eskatzaileari, edo jada aurkeztu dituenak argitu eta osatu ditzala.

3.- Lokalak eskatutako baldintzak betetzen baditu eta aldeko txosten teknikoa jasotzen badu, Udaleko organo eskudunak aparkaleku kolektibo erabilera baimentzeko erabakia hartuko du. Ebazpen hori bi hilabeteko epean eman behar da nahitaez, eskatzaileak eskaera aurkezten duenetik edo, hala badagokio, eskatu ahal izan zaion dokumentazio osagarria aurkezten duen egunetik hasita.

4.- Aurreko guztia hirugarrenen eskubideei eta, hala badagokio, jardueraren ondorioz jabetza horizontalaren tituluan egin litezkeen aldaketek kalterik egin gabe gauzatu da.

#### **III.4-4.2 Artikulua. Obra-baimenak emateko prozedura.**

1.- Aparkaleku kolektibo berria edo berriak egokitzeko obra-baimena lortu ahal izateko, interesatuak, aparkaleku erabilera baimentzen duen erabakia jakinarazten den egunetik gehienez bi hilabeteko epean, Proiektu Tekniko bat aurkeztu behar du eskaerarekin batera, teknikari eskudunak izenpetua eta dagokion Lanbide Elkargoak onetsia, Ordenantza Murtzo honetako "Baimenen ordenantza arautzailea" Hamargarren Tituluan (X) horretarako xedatzen denaren arabera.

2.- Obra-baimena eman ondoren, eskatzaileak bi hilabeteko epea izango du lan horiek hasteko, eta gehienez ere sei hilabete amaitzeko, haiei hasiera eman zaion egunetik hasita. Salbuespen modura, eta justifikatuz gero, bi hilabeteko luzapen bakarra eman ahal izango da obrak hasteko.

3.- Obra-baimenaren titularrak baimen hori eskualdatu ahal izango du, betiere lokalaren jabetza ere eskualdatzen bada, baina xehetasun hori Udalari formalki jakinarazi beharko dio. Udalak dagokion erabakia hartuko du, eta ulertuko da horrekin batera aparkaleku erabilera baimentzen duen udal-erabakitik ondorioztatzen diren eskubide nahiz betebeharrak ere eskualdatzen direla. Jakinarazpen horrek eskualdatzaileak eta eskuratzzaileak izenpetuta egon beharko du.

#### **III.4-4.3 Artikulua. Lehen erabileraren baimena emateko prozedura.**

1.- Obra amaitu ondoren, lehen erabileraren baimena eskatu beharko da, Ordenantza Multzo honetako “Baimenen ordenantza arautzailea” Hamargarren Tituluan (X) eskatutako dokumentazioa aurkeztuta.

2.- Udalak, indarrean dagoen hipoteka legean hirigintza izaerako ekintzak Jabetza Erregistroan inskribatzeari buruz aurreikusitakoaren arabera, aparkalekuaren lehen okupazioko lizentzia emateko erabakia bidaliko dio Jabetza erregistroari, baimendutako aparkaleku kolektibo erabilera berria inskribatuta gera dadin.

3.- Lehen erabileraren baimena jasotzeko, ezinbesteko baldintza izango da hori eskatzen den unean aparkaleku kolektibo berria hiriko zerbitzu-sareetara benetan konektatuta egotea (ur-hornidura, saneamendua, argindarra eta, hala badagokio, gas-hornidura izatea).

4.- Urtebeteko epean obra amaitu, lehen erabileraren baimena lortu eta aparkalekua erabiltzen hasi beharko da, obra-baimena ematen denetik zenbatzen hasita, obrak hasteko luzapen bat eman ezean.

5.- Ordenantza honetan egokitzapen-lanak hasteko eta gauzatzeko ezarritako epeak interesatuari egotz dakizkioken arrazoiengatik betetzen ez badira, dagokion legezko prozedurari jarraiki, Udalak iraungitza emango du baimena. Beraz, interesatuak galdu egingo du lokala aparkaleku kolektibo gisa erabiltzeko udal-baimenaren arabera eskuratu duen eskubidea:

#### **III.4-4.4 Artikulua. Ziurtagiriak egitea.**

Udalak interesatuek eskatzen dituzten ziurtagiri guztiak egingo ditu onartutako aparkaleku kolektibo erabileraren baimena egiaztatzeko.

#### **III.4-4.5 Artikulua. Katastroari jakinaraztea.**

Hirigintza-planeamenduaren arabera etxebizitza-eraikinetan beste erabilera baimendu batzuetarako xedatuta zegoen lokal batean aparkaleku kolektibo erabilera baimendu ondoren, Udalak Gipuzkoako Foru Aldundiko Hiri-lurren Katastroari jakinaraziko dio xehetasun hori, bidezkoak izan daitezkeen ondorioetarako.

#### **III.4-4.6 Artikulua. Egitatezko egoerak legeztatzeako baldintzak.**

1.- Aparkaleku kolektibo erabilera gauzatzeko eta egokitzeko jarduerak legeztatu ahal izango dira, baldin eta Ordenantza hau indarrean sartu aurretik egin badira dagokion udal-baimenik gabe, betiere jabeak formalki hala eskatzen badu eta jarduera horiek Ordenantza honetako Lehen eta Bigarren Ataletan ezarrita dauden zehaztapen guztiak betetzen dituztela egiaztatzen bada.

2.- Nolanahi ere, jarduera horiek legeztatzeari dagokionez, lokal horietan aparkaleku kolektibo erabilera ezartzeko baimena jasotzeari begira Ordenantza honen Laugarren Atalean (III.2-4) ezarrita dauden baldintza eta betebeharruntak betetzeaz gain, baimenik gabe egindako obra horiei dagozkien tasa eta zergak ordaindu beharko zaizkio Udalari, baita, hala badagokio, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen arabera aurrez egindako arau-hauste horri dagokion zigor ekonomikoa ere.

## **SEIGARREN TITULUA (VI)**

### **UDAL ETXEBIZITZA BABESTUA ARAUTZEN DUEN ORDENANTZA**

VI-5 Artikulua. Erregimen Orokorreko Udal Etxebizitza Tasatuei (EOUET) buruzko baldintza ekonomikoak.

UET guztientzat izaera orokorrez ezarritako baldintzez gain, Erregimen Orokorreko UETek (EOUET) beste baldintza ekonomiko hauek ere bete beharko dituzte:

1.- Etxebizitzen prezioak.

A.- Salmenta-erregimenean.

— EOUETen gehieneko salmenta-prezioa, bai lehen eskualdaketan eta bai hurrengoetan ere, honela mugatua geratuko da:

- \* Etxebizitzen prezioek ezingo dute Udal Kalifikazioa lortzeko unean indarrean dagoen Erregimen Orokorreko BOE etxebizitzen gehieneko prezioarekiko 2 indizea gainditu.
- \* Garajeen eta trastelekuen prezioek ezingo dute Udal Kalifikazioa lortzeko unean indarrean dagoen Erregimen Orokorreko BOE etxebizitzen gehieneko prezioarekiko 0,52 indizea gainditu.

Prezioen mugapen hau hauei aplikatuko zaie:

- \* Edozein Administrazioak sustatuko etxebizitzetzi.
- \* Udalak eraturitako eta lagatuko azalera-eskubide baten arabera enpresa publikoek edo partikularrek sustatutako etxebizitzetzi.
- \* Sustapen pribatuko etxebizitzetzi, jarraian adierazten den salbuespenarekin.
- \* Ordenantza Multzo honen barruan jasotako “Etxebizitza-erakinetako lokal jakin batzuetan etxebizitza-erabilera nola ezarri behar den arautzen duen Ordenantza”, Hirugarren Tituluan aurreikusitakoa aplikatuz lortzen diren etxebizitzen gehieneko salmenta-prezioa ezin daiteke izan erabilera-aldaketaren udal baimena erdiesteko unean eta etxebizitzaren jabetza eskualdatzeko unean indarrean dagoen araudian Jabetza osoko araubide autonomikoko etxebizitza tasatuentzat ezarritako erreferentziazko prezioa baino handiagoa (Agindua, 2022ko ekainaren 30ekoa, Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraioetako sailburuarena, babes publikoko etxebizitzen gehieneko prezioak eta errentak eta zuzkidura-bizitokien kanona zehazteari buruzkoa, edo hori ordezkatzen duena).

## B. Akura-erregimenean.

— EOUETen akuraren urteko errenta etxebizitza horien gehieneko salmenta-prezioaren % 2,5 eta % 4 artean ibiliko da, bizikidetz-unitate esleipendunak dituen diru-sarreraren arabera, eta zenbateko hori erabakitzeko, erkidegoko araudiak horretarako ezarrita dituen arauak aplikatuko dira.

— Ordenantza Multzo honen barruan jasotako «Etxebizitza- eraikinetako lokal jakin batzuetan etxebizitza-erabilera nola ezarri behar den arautzen duen Ordenantza», Hirugarren Tituluan aurreikusitakoa aplikatuz lortzen diren etxebizitzaren akuraren urteko errenta etxebizitza horien gehieneko salmenta-prezioaren % 4 izango da.

## 2. Onuradunen diru-sarrerak.

A. EOUETen onuradunen gehieneko diru-sarrera haztatuak, bai etxebizitza horien erosketan eta bai horien akuran ere, euskal autonomia erkidegoko arautegian xedatutakoaren arabera kalkulatuak, ezingo dira autonomia-erregimeneko etxebizitza tasatuak eskuratzeko indarrean dauden gehieneko diru sarrerekiko 1,2 indizea baino handiagoak izan.

B. EOUETen onuradunen gutxieneko diru-sarrera haztatuak, bai etxebizitza horien erosketan eta bai horien akuran ere, euskal autonomia erkidegoko arautegian xedatutakoaren arabera kalkulatuak, ezingo dira autonomia-erregimeneko etxebizitza tasatuak eskuratzeko indarrean dauden gehieneko diru sarrerak baino handiagoak izan.

## LEHEN XEDAPEN IRAGANKORRA

Ordenantzaren aldaketa hau indarrean sartu aurretik ordenantza Multzo honen Hirugarren Tituluan aurreikusitakoa aplikatuta lortu diren etxebizitzaren kasuetan, eskualdatze berrietarako aplikatuko den gehieneko salmenta prezioa ezingo da izan unean indarrean dagoen Erregimen Orokorreko Babes Ofizialeko Etxebizitzaren gehieneko prezioarekiko 1,53ko indizea baino handiagoa.

## BIGARREN XEDAPEN IRAGANKORRA

Ordenantzaren aldaketa hau indarrean sartu aurretik indarrean dauden alokairu kontratuak, beti ere udal-bisatua baldin badute, indarrean jarraituko dute kontratu epea amaitu arte.

## HIRUGARREN XEDAPEN IRAGANKORRA

Ordenantzaren aldaketa hau indarrean sartu aurretik, ordenantza Multzo honen Hirugarren Tituluan aurreikusitakoa aplikatuz lortu diren etxebizitzaren akuraren urteko errentak, ezingo du gainditu etxebizitza horiek luketen gehieneko salmenta-prezioaren % 4, unean indarrean dagoen jabetza osoko araubide autonomikoko etxebizitza tasatuentzat ezarritako erreferentziazkoa.

## AZKEN XEDAPENA

Udal Ordenantza Multzoa aldatua geratuko da ondorio guztietarako.

Hernanin, 2025eko irailean.

---

Udaleko Hirigintza Bulegoa.

### Idazleak:

Beñat Mendiburu, hirigintza-unitateko arkitekto-burua.

Ane Alvarez, hirigintzako udal-arkitektoa.

Oihane Huesa, hirigintzako udal-arkitektoa.

Aitor Iztueta, hirigintza eta ingurumen saileko burua.

---