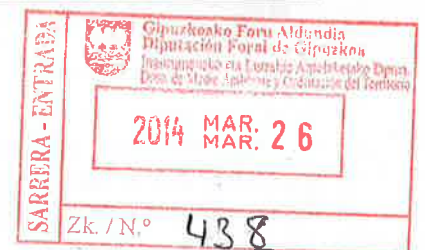


---

**HIRIGUNEAN DAUDEN HAINBAT ERAIKINETAN  
AHALBIDERATUTAKO GEHIENEZKO ETXEBIZITZA KOPURUARI  
DAGOKION ORENDAINGO AA.SS.en ALDAKETA  
PUNTUALAK  
INGURUMENAREN GAINEKO ERAGINAREN EBALUAZIO  
ESTRATEGIKOA EGITEKO PROZEDURA  
IGARO BEHAR OTE DUEN ARGITZEKO KONTSULTA.**

---



**ORGANO SUSTATZAILEA**

Orendaingo Udala

ORENDAIN 2014ko MARTXOA

## AURKIBIDEA

- 1.- SARRERA
- 2.- PLANAREN HELBURUAK
- 3.- APLIKAZIO-EREMUA
- 4.- AURREIKUSITAKO EKINTZAK ETA KOKAPENA
- 5.- APLIKAZIO-EREMUAREN DESKRIBAPENA
- 6.- ONDORIOAK

### I.- SARRERA

Orendaingo Udalak Orendaingo Arau Subsidiarioen Aldaketa Puntuala abiatzeko erabakia hartu du, hiriguneko hainbat eraikinetan ahalbideraturiko gehienezko etxebizitza kopurua egokituko duena.

Argi dago, hirigintzaren azken urteetako bilakaera ikusita, herri eta hirien etorkizuneko hazkundera, hala beharko balitz behintzat, "barneranzko hazkundera" izan behar duela neurri handi batean. Lurzoru berriak kolonizatzearen joeren aurrean, existitzen den eta eraikia dagoen hiri-lurzorua hobetoago aprobetxatzera doazen joerak hobetsi beharko lirateke. Eraikinen birgaitzea eta hiriguneen eraberritze eta birsorkuntza sustatu beharko lirateke. Horrek denak ingurunearen eta baliabideen erabilera (energetikoak, ekonomikoak...) optimizatzea dakar berarekin.

Ikuspegi aldaketa horrek egungo herri-gune finkatuaren hirigintza baldintzak berraztertzea dakar berarekin.

Indarrean dauden Arau Subsidiarioetan aurreikusten diren etxebizitzarako eraikuntza gehienak eraikiak izan dira jadanik. Falta diren 12 etxebizitzak, horretarako egokituak dauden bi-familiako etxebizitzatarako egokitutako 6 orubeetan aurreikusten dira.

Aipatutako etxebizitza horien ezaugarriak kontuan izanik (200 m<sup>2</sup> etxebizitza bakoitzeko), Udalaren asmoa beste dimentsio/kostu apalagoko etxebizitzen sustapena bultzatzea da, gizartearen beste esparru batzuetara iristeko asmoz.

Horren harira, hiriguneko etxebizitzetan gaur egungo arauak ahalbideratzen duten etxebizitza kopurua handitzeak, eraikin horien birgaitzea erraztu eta bultzatuko du, eta era berean, prezio egokiko etxebizitza berrien sustapena ere.

Honako kontsulta, 211/2012 DEKRETUAK, urriaren 16koak, planen eta programen ingurumenaren gaineko eraginaren ebaluazio estrategikoa egiteko prozedura arautzen duenak, bere 5. Artikuluak eskatzen duenari jarraituz aurkezten da.

## 2.- PLANAREN HELBURUA

Arau Aldaketaren arrazoia, Orendaingo hirigunean kokaturiko hainbat eraikinetan gaur egungo araudiak ahalbideratzen dituen etxebizitza kopurua aldatzea da, etxebizitza kopuru handiagoa ahalbideratuz (indarrean den araudiak eraikin horietan gaur egun existitzen diren etxebizitza kopurua bere horretan finkatzen du, kasu guztietan etxebizitza bakarra).

Aldaketa horren helburuak, jarraian aipatzen direnak dira:

- Orendaingo herrigunearen biziraupena eta gizarte-dinamismoa bultzatuko duen biztanlego egonkor eta gaztea (ahal den neurrian) erakartzea.
- Hiriguneko eraikin "historiko"-en balore arkitektoniko eta kulturalak babestea.
- Eraikin horien birgaitzea eta berrerabiltzea bultzatzea.
- Eraikinen barne-banaketaren bidez, eta finkatutako eraikigarritasuna handitu gabe, egungo behar eta tamainetara egokitzen diren etxebizitza ezberdinak sustatzea ahalbideratzea, jabetza-horizontal erregimenean.
- Etxebizitza berriak sustatzea, lurzoru berriak "kolonizatu" beharrik gabe.
- Eraikinen birgaitzearen bideragarritasuna erraztea.
- Birgaitze-energetikoa bultzatzea, eraikinen energia-eraginkortasuna hobetuz.
- Eraikinen Irisgarritasun baldintza egokiak bermatzea.

## 3.- APLIKAZIO EREMUA

Arau Aldaketaren aplikazio eremua, **Orendaingo hirigunean, lurzoru hiritar finkatuan dauden eta antolamunduz kanpo ez dauden 1950. urtea baino lehenagoko etxebizitzatarako eraikinetara** mugatzen da. Zehazkiago, honako eraikin hauetara (*ikus i. eranskina*):

- HIRUMENDI (Kasko-Gain 1.)
- GOIKOETXEA (Kasko-Gain 2.)
- ERRETORETXEA (Kasko-Gain 15)
- BARBERO-ETXE (Kasko-Gain 9.)
- ELIZALDE (Kasko-Gain 5. eta 6.)
- KALE (Kasko-Gain 11.)

## 4.- AURREIKUSITAKO EKINTZAK ETA KOKAPENA

Arau Aldaketak aurreikusten duen ekintza nagusia, indarrean dauden Arau Subsidiarioetako 32. artikulua egokitzea da. Gaur egun, artikulua honakoa dio:

### 32. Artikulua.- Etxebizitzen gehienezko kopurua.

*Hiri lurraren mugetan zehaztu diren eta jada bertan dauden eraikin bakoitzari dagokion etxebizitzen kopurua hirigintzako fitxan agertzen dena izango da.*

*Jada bertan ditugun eraikinetan etxebizitzen kopurua bere horretan mantentzen da.*

Proposatzen dena 32. artikulua egokitzea da. **Aplikazio-eremuaren atalean aipatu ditugun finkatuta dauden eraikinetan barne-banaketaren bitartez, etxebizitza kopuru handiagoa ahalbideratuz. Betiere jabetza-horizontal erregimenean eta gaur egungo eraikigarritasuna handitu gabe.**

Aurreikusten den etxebizitza kopuruaren muga ezartzeko, etxebizitzaren batez besteko tamaina minimoa 120 m<sup>2</sup> (azalera eraikia, elementu komunen portzentajea barne) izatea proposatzen da. Horretaz gain, indarrean dagoen Araudiak eskatzen dituen bizigarritasun baldintzak (33. eta 34. artikulua) bete beharko dira.

Horretaz gain, arau aldaketak honako irizpide hauei bide ematea aurreikusten da:

- Eraikinen ezaugarri formalak mantendu edo berreskuratu (eraldatua izan den kasuetan): Fatxadaren eraikuntza sistema, estalkiaren tipologia (velux moduko leihoen irekiera murriztu)
- Eraikinen elementu arkitektoniko eta artistiko bereziak mantendu (armariak, dintelak...)
- Eraikinari atxikitutako elementu degradagarriak kendu (txabolak, estalpeak...). Kendu ezean, aparkalekurako erabili.
- Eraikinen, etxebizitza bakoitzeko aparkaleku bana egokitzea ahalbideratu beharko da (eraikin nagusia posible denan edo partzela barruan)
- Gaur egungo partzelarako sarbideak errespetatu.
- Eraikinearako egungo sarrera nagusia erabili portal edo sarrera nagusi gisa.
- Etxebizitzek, indarrean den eraikuntza araudia (CTE eta gainerakoa) bete beharko dute. Birgaitze-energetikoari eta irisgarritasunari dagozkion ataletan bereziki erreparatu beharko da.
- Babestuak dauden eraikinetan (Erretore-etxe eta Barbero-Etxe), AA.SS.etan, bere babes erregimena ere bete beharko da -oinarrizko babesa-.
- Lizentzia eskatzeko proiektua egin aurretik, udalari kontsulta tramite bat ezarri daiteke, proposamenaren bideragarritasunari buruz eta bete beharreko baldintzak kasuan-kasu zehazte aldera.

#### **5.- APLIKAZIO-EREMUAREN DESKRIBAPENA**

Orendaingo udalerraren hirigunean (lurzoru hiritarra), 4 tipologia edo eraikin multzo nagusi aurkitzen ditugu:

- 1- eraikuntza publikoak – ekipamenduak (frontoia, kirol-gunea, udaletxea, eliza...),
- 2- etxebizitza-nekazaritza erabilerako eraikuntza historikoak,
- 3- azken urteetan eraikitako familia bakarreko edo bi familiako etxebizitzatarako eraikinak
- 4- familia-anitzeko eraikinak.

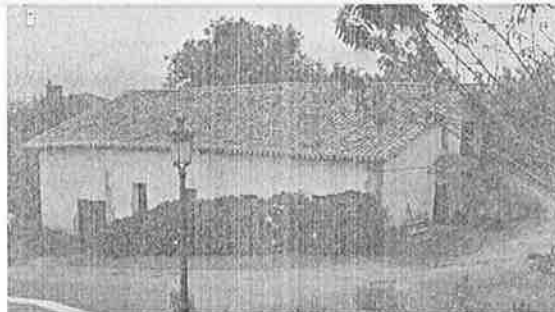
Eraikin horiek, bide-sare eta espazio libreakin batera, 48.563 m<sup>2</sup>ko hirigune bat osatzen dute.

Arau aldaketa honen aplikazio-eremua, 2. eraikin motara mugatzen da: **Orendaingo hirigunean, lurzoru hiritar finkatua dauden eta antolamunduz kanpo ez dauden 1950. urtea baino lehenagoko etxebizitzatarako eraikinetara.**

Jarraian, eraikin hauen irudi eta ezaugarri nagusiak agertzen dira:

### HIRUMENDI (Kasko-Gain 1.)

- Profila	BS+1
- Azalera eraikia:	565 m <sup>2</sup>
- Egungo etxebizitza kopurua:	1
- Aurreikusitako gehienezko etxebizitza kopurua:	4



### GOIKOETXEA (Kasko-Gain 2.)

- Profila	BS+1+TP
- Azalera eraikia:	980 m <sup>2</sup>
- Egungo etxebizitza kopurua:	1
- Aurreikusitako gehienezko etxebizitza kopurua:	8



### ERRETORETXEA (Kasko-Gain 15)

- Profila	ES+BS+1+TP
- Azalera eraikia:	795 m <sup>2</sup>
- Egungo etxebizitza kopurua:	1
- Aurreikusitako gehienezko etxebizitza kopurua:	6



### BARBERO-ETXE (Kasko-Gain 9.)

- Profila	BS+1+TP
- Azalera eraikia:	580 m <sup>2</sup>
- Egungo etxebizitza kopurua:	1
- Aurreikusitako gehienezko etxebizitza kopurua:	4



**ELIZALDE (Kasko-Gain 5. eta 6.)**

- Profila	ES+BS+1+TP
- Azalera eraikia:	690 m <sup>2</sup>
- Egungo etxebizitza kopurua:	2
- Aurreikusitako gehienezko etxebizitza kopurua:	5



**KALE (Kasko-Gain 11.)**

- Profila	ES+BS+1+TP
- Azalera eraikia:	690 m <sup>2</sup>
- Egungo etxebizitza kopurua:	2
- Aurreikusitako gehienezko etxebizitza kopurua:	5



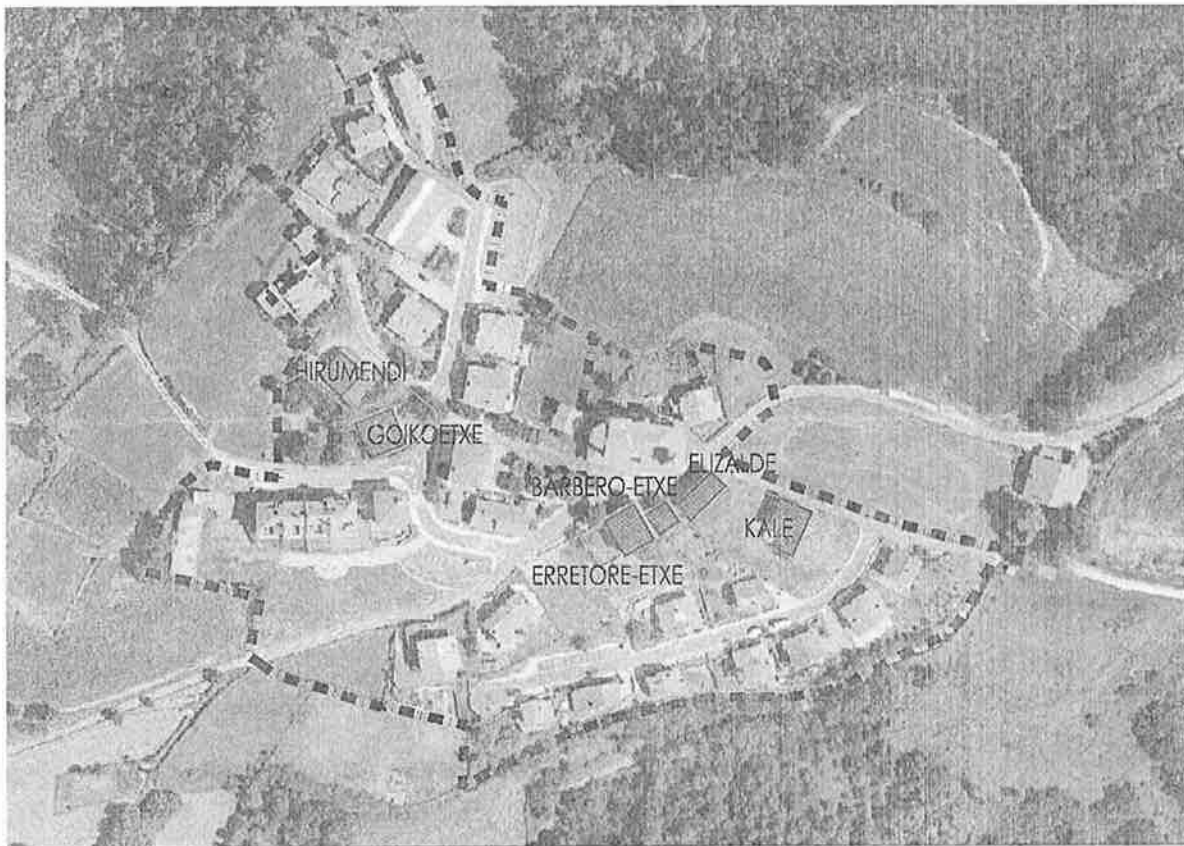


## ORENDAIN'GO UDALA

Tnoa. - Faxa: 943 65 40 64

20269 GIPUZKOA

Jarraian, Orendaingo Hirigunearen egungo egoera (lurzoru hiritarren muga) eta Arau Aldaketa honen aplikazio-eremua osatzen duten eraikinen kokapena zehazten da.



### 6.- ONDORIOAK

Aurretik aipatutakoa aintzat hartuz, proposatzen den arau aldaketa garapen jasangarri baterako printzipioekin erro-errotik bat egiten duela kontsideratzen dugu, 211/2012 DEKRETUAK, urriaren 16koak, planen eta programen ingurumenaren gaineko eraginaren ebaluazio estrategikoa egiteko prozedura arautzen duenak, bere 2. artikuluan agertzen dituenak hain zuzen ere:

2. artikulua.- Ingurumen-ebaluazioa zuzendu behar duten garapen jasangarriko printzipioak.

a) Lehendik ere artifizialdurik dauden lurzoruen erabilera intentsiboa lehenestea, balio agrologiko handiko lurzorua eta lurzoru naturala urbanizaziotik babestuz.



## ORENDAIN'GO UDALA

Tnoa. - Faxa: 943 65 40 64

20269 GIPUZKOA

- b) Hiri-segregazioa, hiriaren barriadura eta mugikortasun behartua saihestea, eta, horretarako, irisgarritasuna sustatzea, lurzoruaren erabileren plangintza integratuaren bidez, mugikortasunaren bidez eta hiri-egitura dentsu, trinko eta konplexuak sustatuz.
- c) Lurzoruaren zigilatzea murriztea, lurzoru jasangarritasun handiagoz erabiliz eta ahal beste eginkizuni euts diezaion sustatuz.
- d) Natur baliabideen erabilera jasangarria sustatzea: ura, energia, lurzoru eta materialak.
- e) Habitatak eta espezieak, ingurumen naturala eta konektibitate ekologikoa zaindu eta hobetzea.
- f) Paisaia eta kultur ondarea kontserbatu eta hobetzea.
- g) Energia aurrezteko, efizientzia eta energia berriztagarrien erabilera eta kogenerazioa sustatzea.
- h) Aire garbia bermatzea, bai eta zarata eta argi-kutsadura handien pean bizi diren biztanleen kopurua murriztea ere.
- i) Ur-masen egoera ekologiko ona lortzea, bai eta baliabidearen erabilera jasangarria ere.
- j) Aldaketa klimatikoaren aurreko kalteberatasuna gutxitzen laguntzea, kaltea arintzeko neurriak eta egokitzeko neurriak integratuz.
- k) Arrisku naturalak gutxitzea.

Arau Aldaketa hau, **lurralde-esparru oso txiki batera mugatzen da**, existitzen diren 6 eraikin konkretuetara hain zuzen ere.

Bestetik, **indarrean dagoen araudiarekiko suposatzen duen aldaketa oso txikia da**. Ez du inolaz ere eraikinen eraikigarritasunean, profilean edota bolumetrian eraginik; etxebizitza kopuruan soilik.

**Arau aldaketak ingurumenari inolako kalterik ez diola egiten irizten diogu; aitzitik, ingurumenarentzat onuragarri dela deritzogu:** lehendik artifizialduirik duden lurzoruaren erabilera lehenesten da, hiriaren zabalkuntza saihesten da egungo eraikinetan etxebizitzak ahalbideratuz, paisaia eta kultur ondarea kontserbatzen eta hobetzen da...

Hori guztia kontuan harturik 211/2012 DEKRETUAK, urriaren 16koak, planen eta programen ingurumenaren gaineko eraginaren ebaluazio estrategikoa egiteko prozedura arautzen duenak, bere 5. Artikuluak eskatzen duenari jarraituz, **Orendaingo Udalak, Arau aldaketaren Organo sustatzaileak, arau aldaketa honek ingurumen-ebaluazio estrategikoa igaro behar ote duen kontsulta egiten dio Ingurumen-Organoari**, Gipuzkoako Foru Aldundiko Garapen Iraunkorreko Departamentuaren Ingurumeneko Zuzendaritza Nagusia, hain zuzen ere.

Orendainen, 2014ko martxoaren 14ean.

Alkateak

Orendaingo Udala. Errosario plaza z.g. 20269 Orendain (Gipuzkoa)

Tel.: 943.654064 - Fax: 943.654064

e-maila: orendain@udal.gipuzkoa.net