

**GIPUZKOAKO LURRALDE HISTORIKOKO  
ADMINISTRAZIOA**

2

**ADMINISTRACIÓN DEL TERRITORIO  
HISTÓRICO DE GIPUZKOA**

**GIPUZKOAKO FORU ALDUNDIA**

**MUGIKORTASUNEKO ETA LURRALDE  
ANTOLAKETAKO DEPARTAMENTUA**

Mugikortasuneko eta Garraio Publikoko Zuzendaritza Nagusia

*Orendaingo Hiri Antolaketako Arauen aldaketa, hiri lurzoru finkatuan lehendik dauden eraikuntzetan gehienezko etxebizitza kopuru bat ezartzea proposatzekoa. (GHI-014/16-P05-A).*

Foru Aldundi honetako Diputatuen Kontseiluak, 2016ko maiatzaren 10eko batzaraldian, erabaki bat hartu zuen eta horren edukina ematen da ondoren argitaratu:

«Udal izapideak egin ondoren aurkeztu da, Foru Aldundiak behin betiko onar dezan, Orendaingo Hiri Antolaketako Arauen aldaketa, hiri lurzoru finkatuan lehendik dauden eraikuntzetan gehienezko etxebizitza kopuru bat ezartzea proposatzekoa.

Haren xedea da Orendaingo Hiri Antolaketako Arauek arautzea hiri lurzoruan finkatutako zortzi bizitoki eraikuntzetan etxebizitza kopurua handitzeko aukera; araudia 2003ko urriaren 16an argitaratu zen Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN, eta bertan jasotzen dira barne banaketa, jabetza horizontalaren araubidean, egiteko baldintzak.

Horretarako, aldatu egiten da indarrean dauden Hiri Antolaketako Arauetako hirigintzako arau orokorretako 32. artikulua-ren bigarren paragrafoaren idazketa, eta baita 35. artikulua-ren azken paragrafoarena ere.

Udal fasean, Orendaingo Udalak hasierako onarpena eman zion espedienteari 2015eko martxoaren 27ko Udal Batzarrean. Jendaurrean ikusgai egon zen denboran ez zen alegaziorik aurkeztu.

Beharrezko txostenak egin ondoren, 2015eko uztailaren 9ko Udal Batzarrak erabaki zuen behin-behinekoz onartzea izapidetutako aldaketa.

Geroago, Euskal Herriko Lurralde Antolaketako Batzordeak haren aldeko txostena egin zuen 2015eko abenduaren 16an.

Espedientea 2016ko otsailaren 18an sartu zen Foru Aldundian, behin betiko onartzeko.

Foru Aldundiko Lurralde Plangintzako Zerbitzuak dokumentuaren edukia aztertuta, bidezkotzat jotzen da behin betiko onartzea.

Horrela, bada, aplikagarri den legeria ikusita, eta Mugikortasuneko eta Lurralde Antolaketako foru diputatuak proposatuta, eta gaiaz hitz egin ondoren, Diputatuen Kontseiluak,

ERABAKI DU

Behin betiko onartzea Orendaingo Hiri Antolaketako Arauen aldaketa, hiri lurzoru finkatuan lehendik dauden eraikuntzetan gehienezko etxebizitza kopuru bat ezartzea proposatzekoa.

**DIPUTACIÓN FORAL DE GIPUZKOA**

**DEPARTAMENTO DE MOVILIDAD  
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO**

Dirección General de Movilidad y Transporte Público

*Modificación de las Normas Subsidiarias de Orendain que propone habilitar un número máximo de viviendas en las edificaciones existentes en el suelo urbano consolidado (GHI-014/16-P05-A).*

El Consejo de Gobierno Foral de esta Diputación Foral en sesión 10 de mayo de 2016, adoptó el acuerdo cuyo contenido a continuación se publica:

«Tras su tramitación municipal, se presenta para aprobación definitiva por esta Diputación Foral el expediente de «Modificación de las Normas Subsidiarias de Orendain que propone habilitar un número máximo de viviendas en las edificaciones existentes en el suelo urbano consolidado».

Su objeto es regular la posibilidad de aumentar el número de viviendas en las ocho edificaciones residenciales que consolidan en suelo urbano las Normas Subsidiarias de Orendain actualmente vigentes, cuya normativa fue publicada en el BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa de 16 de octubre de 2003, estableciendo las condiciones para la división interna de las mismas, en régimen de propiedad horizontal.

A tal efecto, se cambia la redacción del párrafo segundo del artículo 32 de las Normas Urbanísticas Generales de las Normas Subsidiarias vigentes, y del párrafo final del artículo 35.

En la fase municipal, el Ayuntamiento de Orendain en sesión plenaria celebrada el 27 de marzo de 2015 acordó su aprobación inicial, sin que se presentaran alegaciones en el período de información pública.

Emitidos los informes pertinentes, el pleno municipal el 9 de julio de 2015 acordó aprobar provisionalmente la modificación tramitada.

Después, la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, el 16 de diciembre de 2015, emitió informe favorable al respecto.

Con fecha 18 de febrero de 2016 tuvo entrada el expediente en la Diputación Foral para su aprobación definitiva.

Analizado el contenido del documento por el Servicio de Planificación Territorial de esta Diputación Foral, se considera procedente su aprobación definitiva.

En consecuencia, este Consejo de Gobierno Foral, vista la legislación de aplicación, a propuesta de la diputada foral del Departamento de Movilidad y Ordenación del Territorio y previa deliberación,

ACUERDA

Aprobar definitivamente la «Modificación de las Normas Subsidiarias de Orendain que propone habilitar un número máximo de viviendas en las edificaciones existentes en el suelo urbano consolidado».

Erabaki hau behin betikoa da eta administrazio bidea amaitzen du. Interesdunak, nahi izanez gero, administrazioarekiko auzi errekurtsua aurkez dezake Euskal Autonomia Erkidegoko Justizia Auzitegi Nagusiak Bilbon duen Administrazioarekiko Auzietako Aretoan, bi hilabeteko epean, erabaki hau argitaratu edo, kasu bada, jakinarazi eta hurrengo egunetik aurrera».

*Eranskina:* Aipatutako dokumentuan dagoen Hirigintza Arautegiaren testua.

Donostia, 2016ko maiatzaren 20a.—Segundo Díez Molinero, idazkari teknikoa. (3686)

ERANSKINA

32. artikulua. *Etxebizitzen gehienezko kopurua.*

Hiri lurraren mugetan proposatzen diren eraikin berrien gehienezko etxebizitza kopurua dagokion hirigintzako fitxan agertzen dena izango da.

Orendaingo Arau Subsidiarioetako Testu bateratuak Orendaingo Hirigunean Bizitegi-Eraikuntza Finkatu bezala izendatzen dituen eraikinetan («11.7. Eraiketa ekintzak. Lerrokadurak eta sestrak» planoan «Egungo Eraikuntzak. Bizitegiak» bezala izendatuak) barne-banaketaren bitartez gaur egungo etxebizitza kopurua handitzea onartuko da, ordenantza honetan aipatzen direnez gain, honako baldintzak betetzen badira:

— Barne-banaketa jabetza-horizontal erregimenean burutuko da.

— Eraikinen eraikigarritasuna ezingo da handitu.

— Eraikin bakoitzean ahalbideratzen den gehienezko etxebizitza kopurua, eraikinaren azalera eraikiaren eta 120 balioaren arteko zatiketarik eratorritako zenbaki osoa izango da; goruntz borobildua 0,50etik aurrera.

— Barne-banaketaren ondorio diren etxebizitza berriek ordenantza hauek ezartzen dituzten bizigarritasun baldintzak bete beharko dituzte (33-36 artikulua).

— Eraikinaren jatorrizko ezaugarri formalak mantendu edo berreskuratu (eraldatua izan den kasuetan) beharko dira: fatxadaren eraikuntza sistema, estalkiaren tipologia etab. Horretaz gain, elementu arkitektoniko eta artistiko bereziak mantendu beharko dira: armarriak, ateburuak, leihoburuak, apaingari bereziak.

— Teilatupea argiztatu eta aireztatzeko, isurialde bakoitzeko 1,2 x 1,5m-ko 4 leiho ireki ahal izango dira gehienez, betihere, leihoen artean 2,4 m-ko eta leiho eta fatxada artean 1,2 m-ko gutxienezko tartea utzita. Leiho horiek estalkiarekin lerrokaturik egongo dira (Velux modukoak).

— Etxebizitzen gutxienezko argiztapena eta aireztatzea bermatzeko, beharrezkoa den kasuetan, leiho berriak zabaldu ahal izango dira; betiere egungo leihoen tamaina, proportzio eta konposizioa zainduz. Ezin izango da irtenune edo hegalki berriak eraiki.

— Eraikinaren barne-banaketak, etxebizitza bakoitzeko aparkaleku plaza bana egokitzea bermatu beharko du. Aparkaleku horiek eraikinaren barruan egotea hobetsiko da, partzela pribatua ere kokatu ahalko direlarik. Helburu honetara bideratu ahalko dira eraikin nagusiaren egungo eranskinak.

— Eraikinaren birgaitzeak Eraikinaren konposizioa desitxuratzeko duten elementu degradagarrien eraispena bermatuko du. Soilik, aparkaleku erabilerarako erabiltzen diren kasuan mantendu ahalko dira.

— Gaur egungo partzelarako sarbideak errespetatu beharko dira. Horretaz gain, eraikinerako egungo sarrera nagusia erabili beharko da sarrera nagusi gisa.

Este acuerdo es definitivo y pone fin a la vía administrativa, pudiendo interponerse contra el mismo recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco en Bilbao, en el plazo de dos meses a partir del día siguiente a aquél en que tenga lugar su publicación o, en su caso, notificación. «.

*Anexo:* Texto de la Normativa Urbanística contenida en el citado documento.

San Sebastián, a 20 de mayo de 2016.—El secretario técnico, Segundo Díez Molinero. (3686)

ANEXO

Artículo 32. *Número máximo de viviendas.*

El número máximo de viviendas de cada uno de los edificios proyectados dentro del ámbito del suelo urbano será el que figura en la ficha urbanística correspondiente.

En los edificios residenciales consolidados por el Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Orendain (denominados «Edificaciones Existentes. Viviendas» en el Plano II.7 Actuaciones Edificatorias. Alineaciones y Rasantes») se permitirá aumentar el número de viviendas mediante la división interna del edificio si se cumple, además de las condiciones establecidas en las presentes ordenanzas, con el siguiente condicionado:

— La división interna se realizará en régimen de propiedad horizontal.

— No podrá incrementarse la edificabilidad consolidada existente.

— El número máximo de viviendas permitidas en cada edificio será el número entero resultante de dividir la superficie construida total del edificio por el valor 120; redondeado al alza a partir de 0,50.

— Las viviendas resultantes de la división interna cumplirán las condiciones de habitabilidad establecidas en las presentes ordenanzas (artículos 33-36).

— Se deberá mantener y/o recuperar (en el caso de que hayan sido modificadas) las características formales originales del edificio: el sistema constructivo de la fachada, la tipología de la cubierta etc. Asimismo, se deberá mantener los elementos arquitectónicos y artísticos singulares del edificio: escudos, dinteles, aparato decorativo.

— Para la iluminación y ventilación del bajo cubierta se podrán abrir un máximo de 4 ventanas de 1,2 x 1,5 m por cada faldón de cubierta, debiendo mantener una distancia mínima de 2,4 m entre ventanas, y de 1,2 m entre éstas y la fachada. Estas ventanas estarán alineadas con la cubierta (tipo Velux).

— Para garantizar las condiciones de iluminación y ventilación de las viviendas, en los casos que así sea necesario, podrán abrirse nuevas ventanas; siempre y cuando se respete los tamaños, proporciones y composición de las ventanas actuales. No se podrán construir nuevos vuelos o aleros.

— La subdivisión del edificio en varias viviendas exigirá la disposición de una plaza de aparcamiento por cada una de ellas, debiendo disponerse preferentemente dentro del edificio o en el interior de la finca privada. Podrán destinarse a este fin las construcciones anejas al edificio principal.

— La rehabilitación del inmueble deberá de garantizar el derribo de los elementos degradantes que alteran la composición del edificio. Pudiendo, en todo caso, mantenerse en caso de su utilización como garaje.

— Se respetarán los accesos existentes a las parcelas. El acceso a las viviendas o portal, deberá de disponerse, desde la entrada original al edificio.

– Hirigintzako Ondarearen Katologoaren barruan dauden eraikinetan egin asmo diren banaketa lanek, indarrean dauden AA.SS.-ek horietako bakoitzean baimentzen dituzten esku-haritze moten mugak bete beharko dituzte.

– Lizentzia eskatu aurretik Udalari kontsulta egingo zaio, proposamenaren bideragarritasuna eta bete beharreko baldintzak kasuz-kasu zehazte aldera. Horretarako eraikinaren egungo egoera eta proposamenaren ezaugarri nagusiak agerzten dituen aurreproiektua aurkeztuko da.

Etxebizitza kopurua handitzeko aukera hori ezin izango da erabili lehendik zutik dagoen eraikina ordezte erabakitzen bada.

*35. artikulua. Bizitzeko egokiak diren gelen argiztapena eta aireztapena.*

Etxebizitzako bizitzeko egokiak diren gela guztiak argiztapen eta aireztapen naturala izango dute etxaurrean irekitako leiho baten edo gehiagoren bitartez.

Gela horien argiztapen azalera gutxienez solairuaren azalera hamarrena izango da.

Aireztapen azalera argiztapenaren heren batera murriztu daiteke gehienez jota.

Bainugelak aireztapenerako hodi berezien bitartez aireztatu ahal izango dira. Horien azalera librea 150  $\text{zm}^2$ -koa izango da. Aireztapenerako hodiaren hasieran sareta egonez gero, beti gutxienez 100  $\text{zm}^2$ -ko irekidura bermatu behar da.

Etxebizitza guztiak aireztapenerako hodia izango dute sukaldean, gela horretan sortzen diren kea, gasak eta lurrina behar den bezala kaleratu ahal izateko.

Etxebizitzen trasteleku edo jakitokirik eginez gero, horiek ere aireztapenerako hodiak eduki beharko dituzte.

Ezin izango da aireztapena edo argiztapena gauzatu estalpean egindako zuloen bitartez, teilatura daramaten sarbideak izan ezik (bat etxebizitzako). Galerazpen honetatik salbuetsita daude 32. artikuluan deskribatzen diren etxebizitza kopurua handitzera zuzendutako birgaitze lanen ondorioz ireki beharreko leihoak.

– Las divisiones de viviendas que se pretendan realizar en edificios incluidos en el Catálogo del Patrimonio Urbanístico, se entenderá supeditada a las limitaciones relativas a los tipos de intervención permitidos en cada uno de ellos en las vigentes NN.SS.

– Previo a la solicitud de licencia, se formalizará una consulta al Ayuntamiento con el objeto de concretar caso por caso, la viabilidad de la propuesta y las condiciones a cumplir. Para ello, se presentará un anteproyecto en el que se recoja el estado actual de la edificación, así como las principales características de la propuesta.

La posibilidad de aumentar el número de viviendas no podrá ejercerse en el caso de optar por la sustitución del edificio residencial existente.

*Artículo 35. Iluminación y ventilación de las piezas habitables.*

Todas las piezas habitables de las viviendas tendrán iluminación y ventilación natural por medio de una o más ventanas abiertas en fachada.

La superficie de iluminación de las piezas habitables no será inferior a un décimo de la superficie de su planta.

La superficie de ventilación se podrá reducir hasta un tercio de la iluminación.

Los cuartos de baño podrán ventilarse mediante conductos de ventilación individuales con una superficie libre de 150  $\text{cm}^2$ . Caso de disponer de rejilla en el arranque del conducto de ventilación se garantizará una abertura mínima permanente de 100  $\text{cm}^2$ .

Toda la vivienda dispondrá de un conducto de ventilación de la cocina a fin de asegurar la evacuación del vapor de agua, gases o humos que se producen en esa habitación.

Caso de construirse despensas o trasteros en las viviendas, dispondrán también de conductos de ventilación.

No se permitirá la iluminación ni ventilación mediante huecos contruidos en la cubierta, a excepción de aquellos huecos de acceso al tejado (uno por vivienda). Quedan exentas de esta prohibición las aberturas realizadas en el contexto de las obras de rehabilitación destinadas a aumentar el N.º de viviendas descritas en el artículo 32.