Andoaingo Udala

Bizileku-erabilerarako eraikinetan dauden etxebizitzen irisgarritasuna sustatzeko udal ordenantza.

Aurkibidea

Zioen azalpena

I. Kapitulua. Irizpide orokorrak.

1. artikulua. Ordenantzaren xedea.
2. artikulua. Ordenantza honen aplikazio-esparrua.
3. artikulua. Ordenantza hau aplikatzeari dagokionean, zer den ezintasuna duen pertsona izatea.

II. Kapitulua. Obren eta jarduketen baldintza materialak.

4. artikulua. Etxebizitzetarako nahiz ukitutako eraikinetarako eta lurzatietarako sarbideei dagozkien obrak eta jarduketak xedatzeko eta gauzatzeko baldintza materialak.

III. Kapitulua. Obraren proiektu teknikoaren edukia eta izapidetzea.

5. artikulua. Obraren proiektu teknikoaren edukia.
6. artikulua. Proiektu teknikoa izapidetzeko eta onesteko baldintzak.

IV. Kapitulua. Obrak eta jarduketak gauzatzeko epeak.

7. artikulua. Aurreikusitako eta baimendutako obrak eta jarduketak gauzatzeko epeak.

V. Kapitulua. Lurzati, eraikuntza eta etxebizitzetarako sarreraren egokitzapena bermatzeko, desjabetzearen bidezko jarduketa.

8. artikulua. Desjabetzearen bidezko jarduketaren justifikazioa. Irizpide orokorrak.
9. artikulua. Desjabetzeko eskaera.
10. artikulua. Desjabetzearen justifikazioa.
11. artikulua. Desjabetze-proiektuaren edukia.
12. artikulua. Desjabetze-espedientearen izapidetzea
13. artikulua. Ordenantzaren aurreikuspenak interpretatzea eta aplikatzea.

Desjabetzea gai honen inguruan indarrean dagoen legediak ezarritako irizpideetara lotzea.

Ordenanza Municipal para la promoción de la accesibilidad a las edificaciones residenciales.

Indice.

Exposición de motivos.

Capítulo I. Criterios Generales.

Artículo 1. Objetivo de la Ordenanza.
Artículo 2. Ámbito de aplicación de la Ordenanza.
Artículo 3. La condición de persona con discapacidad a los efectos de la aplicación de esta Ordenanza.

Capítulo II. Condiciones materiales de las obras y actuaciones.

Artículo 4. Condiciones materiales de determinación y ejecución de las obras y actuaciones de acceso a las viviendas, e incluso edificaciones y parcelas, afectadas.

Capítulo III. Contenido y tramitación del proyecto técnico de obra.

Artículo 5. Contenido del proyecto técnico de obra.
Artículo 6. Condiciones de tramitación y aprobación del proyecto técnico.

Capítulo IV. Plazos de ejecución de las obras y actuaciones.

Artículo 7. Plazos de ejecución de las obras y actuaciones proyectadas y autorizadas.

Capítulo V. Actuación mediante expropiación con el fin de garantizar el acceso a las parcelas, edificaciones y viviendas.

Artículo 8. Justificación de la actuación mediante expropiación. Criterios generales.
Artículo 9. Solicitud de expropiación.
Artículo 10. Justificación de la expropiación.
Artículo 11. Contenido del proyecto expropiatorio.
Artículo 12. Tramitación del expediente de expropiación
Artículo 13. Interpretación y aplicación de las previsiones de la Ordenanza.

Sujeción de la expropiación a los criterios establecidos en la legislación vigente en la materia.

Zioen azalpena

Indarrean dagoen irisgarritasuna sustatzeko legediak aintzat hartzen du, pertsona ezinduen aukera berdintasunaren eskubidea berretsi eta horien desabantaila eta zailtasunak aurreikusi edota konpentsatzeko ekintza positiboko neurrien beharra. Aldi berean, aginte publikoei eta, orokorrean,, gizarte osoari eskatzen die honako erabaki egokiak har ditzaten: Beste hainbat helbururen artean, pertsona horientzat ingurune fisikorako (zentzu zabal batean ulertuta: Hiri-ingurunea, espazio publikoak, eraikinak, e.a.) sarbidea ahalbidetzea eta bermatzea, modu eraginkor eta erreal batean.

Une honetan eta udalerri honetan, egun dauden eraikinetan kokaturiko etxebizitza askok, nahiz eraikin horiek beraiek ere, ahalmen urritasuna dutenentzako irisgarritasun arazoak eta zailtasunak dituzte. Irisgarritasuna oztopatu edota eragozten duten hirigintza- edota arkitektura-trabak.

Lurzoruari eta hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 177. artikuluak, desjabetzeko hirigintza-arrazoien artean, ondorengoa zehazten du: erabilera nagusia bizitegikoa duten eraikinetan, sektoreari dagokion legedian aurreikusitako irisgarritasuna bermatu ahal izateko beharrezkoak diren zerbitzuak eta instalazioak eguneratzeko eginbeharra betetzen ez denean. Horrelakoetan, administrazio desjabetzailea udala izango da, eta onuraduna, berriz, jabeen elkartea edo kasuan kasuko obrak egikaritzeko gehiengo nahikoa duena. Onuradunak desjabetzea eskatu beharko du honako hauek egiaztatuz: batetik, udalaren baimena duen edo izan dezakeen proiektu bat sustatzen duela, eta bestetik, aipaturiko obrak ezin dituela hasi, obrek eragindako ondasun eta eskubide guztiak baliatu ezin dituelako.

Ordenantzaren helburua da, indarrean dagoen legedia eta hirigintza planeamenduaren testuinguruaren baitan, ezintasuna dutenen eta horiekin pareka daitezkeenen sarbidea ahalbidetu eta bermatuko duten esku-hartzeko irizpide nahiz neurriak xedatzea eta arautzea. Etxebizitza eta bizileku erabilerarako eraikinetarako sarbide hori ahalbidetu eta bermatzeko beharrezkotzat hartzen diren obra eta jarduketak burutzearen bidez, igogailuak eta arrapalak jartzea barne. Horretarako, aipatu 2/2006 Legearen 177.j artikulua garatzen da,

Exposicion de motivos.

La legislación vigente en materia de promoción de la accesibilidad, al tiempo que ratifica el derecho a la igualdad de oportunidades de las personas con discapacidad y reconoce la necesidad de medidas de acción positiva destinadas a prevenir y/o compensar sus desventajas y dificultades, emplaza a los poderes públicos y a la sociedad en general a adoptar las decisiones oportunas para, entre otros objetivos, posibilitar y garantizar, de forma efectiva y real, el acceso de esas personas al medio físico, considerado en un sentido amplio(entorno urbano, espacios públicos, edificios, etc.).

En este momento y en este municipio, numerosas viviendas ubicadas en edificaciones existentes, e incluso estas mismas cuentan con dificultades y problemas de acceso por parte de personas con discapacidad. Barreras de carácter urbanístico y/o arquitectónico dificultan o impiden dicho acceso.

El artículo 177 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, enumera dentro de los supuestos expropiatorios por motivos urbanísticos la inobservancia del deber de actualizar en las edificaciones de uso predominantemente residencial los servicios e instalaciones precisas para hacer efectiva la accesibilidad prevista en la legislación sectorial. Determina que el órgano expropiante será el Ayuntamiento y el beneficiario la comunidad de propietarios o quien ostente una mayoría suficiente para ejecutar las obras. Así mismo establece que el beneficiario deberá solicitar la expropiación acreditando que promueve un proyecto que cuenta, o que es susceptible de contar, con licencia municipal y la imposibilidad de inicio de las obras por no disponer de la totalidad de los bienes y derechos afectados.

El objetivo de la Ordenanza es la determinación y regulación en el contexto de la legislación y del planeamiento urbanístico vigente, de los criterios y medidas de intervención para posibilitar y garantizar el acceso de todas las personas con discapacidad o asimilables a las mismas, a las viviendas y edificaciones residenciales, mediante la ejecución de las obras y actuaciones, incluida la implantación de ascensores y rampas, que con el citado fin se estimen necesarias. Para ello desarrolla el artículo 177.j de la Ley 2/2006 de la referida Ley, regulando

etxebizitzetarako irisgarritasuna ahalbidetzeko ezinbestekoa denean, udalak desjabetzeak gauzatzeko duen ahalmena arautuz.

Testuak esku-hartze irizpideak ere ezartzen ditu. Horien artean dago erabakitako soluzioek jabari publikoan eragina izateko aukera, behar bezala justifikatu behar bada ere.

Ordenantza honela dago banaturik: I. Kapitu-lua, irizpide orokorrei buruzkoa, II. Kapitulua, obra eta jarduketen baldintza materialei buruzkoa, III. Kapitulua, obra proiektu teknikoaren eduki eta tramitazioari buruzkoa, IV. Kapitulua, obrak eta jarduketak burutzeko epeei buruzkoa, eta V. Kapitulua, Lurzati, eraikuntza eta etxebizitze-tarako sarreraren egokitzapena bermatzeko, desjabetzearen bidezko jarduketari buruzkoa. Gainera, azken xedapen bat ere badago, ordenantza indarrean sartzeari buruzkoa.

la potestad expropiatoria municipal en los supuestos en que sea imprescindible hacerlo para posibilitar la accesibilidad de las viviendas.

El texto establece también los criterios de intervención, entre los que destaca la posibilidad de que las soluciones adoptadas afecten al dominio público, si bien de forma justificada.

La Ordenanza contiene un Capítulo I sobre criterios generales; un Capítulo II, sobre condiciones materiales de las obras y actuaciones; un Capítulo III, sobre contenido y tramitación del Proyecto técnico de obra; un Capítulo IV sobre plazos de ejecución de las obras y actuaciones; un Capítulo V, sobre actuación mediante expropiación con el fin de garantizar el acceso a las parcelas, edificaciones y viviendas y una Disposición Final sobre la entrada en vigor de la ordenanza.

I. Kapitulua
Irizpide orokorrak.

1. artikulua. Ordenantzaren xedea.
Ordenantzaren helburua da, indarrean dagoen legedia eta hirigintza planeamenduaren testuinguruaren baitan, ezintasuna dutenen sarrera ahalbidetu eta bermatuko duten esku-hartzeko irizpide nahiz neurriak xedatzea eta arautzea. Ohiko bizileku diren eta udalerrian egun dauden bizileku erabilerarako eraikinetan kokaturiko etxebizitzetarako sarbide hori ahalbidetu eta bermatzeko beharrezkotzat hartzen diren obra eta jarduketak burutzearen bidez, instalazioak (igogailua, arrapala, e.a.) jartzea barne.

2. artikulua. Ordenantza honen aplikazio-esparrua.
1. Izaera orokorrez, Ordenantza hau aplikagarria da indarrean sartu aurretik jadanik badauden higiezinetan, betiere ondorengo baldintza hauek betetzen badituzte:
   a).- Eraikuntza horiek bizileku-erabilera izango dute nagusiki, horietan izaera osagarria duten beste erabilerak egotearen kaltetan izan gabe.
   b).- Etxebizitzak hartuko dituzten eraikinak ez dira egongo, indarrean dagoen planeamenduan, antolaketaz kanpoko araubidearen pean.
   c).- Eraikin horietan kokaturiko etxebizitzak

Capitulo I
Criterios Generales

Artículo 1. Objetivo de la Ordenanza.
El objetivo de esta Ordenanza es la determinación y regulación, en el contexto de la legislación y del planeamiento urbanístico vigentes, de los criterios y medidas de intervención que posibiliten y garanticen el acceso de las personas con discapacidad o asimilables a las mismas a las viviendas ubicadas en las edificaciones de uso predominantemente residencial existentes en el municipio, y que constituyen su domicilio habitual, mediante la ejecución de las obras o la implantación de instalaciones necesarias para ello, tales como ascensores, plataformas, salvaescaleras, rampas, etc.

Artículo 2. Ámbito de aplicación de la Ordenanza.
1. Con carácter general, esta Ordenanza es de aplicación a los inmuebles existentes antes de su entrada en vigor, que cumplan con todas las condiciones siguientes:
   a).- Las edificaciones han de estar destinadas a uso preferentemente residencial, sin perjuicio de la existencia en los mismos de otros usos de carácter complementario.
   b).- Las edificaciones en que se ubiquen las viviendas no han de estar incluidas en el régimen de fuera de ordenación expresa en el planeamiento vigente.
   c).- Las viviendas, cuando menos las afectadas

(bertan bizi direnek irisgarritasun arazoak dituztenean, behintzat) indarrean dagoen hirigintza planeamenduan finkatuta egongo dira.

d).- Etxebizitza horiek, edo horiei loturiko eraikin eta lurzatiek ere, irisgarritasun arazoak edo zailtasunak izan beharko dituzte, Ordenantza hau aplikatzea justifikatzen duten baldintzetan.

e).- Horien titulartasun-, erabilera- eta gozamen-erregimena edozein delarik ere, ezintasuna duen (edo duten) pertsonaren batek/batzuk okupatu beharko du/dute, legez, aipatutako etxebizitza horietako bat/batzuk. Gainera, horiek ohiko bizilekua etxe horietan bertan izango dute eta Andoainen erroldatuta egon beharko dute.

f).- Proiektu teknikoan egiaztatu egin beharko da ez dagoela arazo horri irtenbidea ematen dion beste soluziorik, nahiz eta horiek kostu handiagoa izan –betiere kostu hori neurrizkoa denean-.

2. Helburu horrekin aurreikusitako obra eta jarduketek ondorengoetan izan dezakete eragina:

a).- Etxe horiek dauden eraikinen barruko lokal eta espazioetan (osorik nahiz zati batean). Sestrapekoak zein sestra gainekoak eta horien erabilera edozein delarik ere, bizitokikoa izan ezik.

b).- Etxe horien osagarri diren eraikinen barruko lokal eta espazioetan (osorik nahiz zati batean). Aipatutako etxebizitzak dauden eraikin horiei loturiko bizileku-erabilerarako lurzati berean daudenak.

c).- Bizileku-erabilerarako eraikin horri loturiko lurzatian integraturiko eraiki gabeko orubeetan.

d).- Bizileku-erabilerarako lurzati horretatik kanpo dauden eta bereak ez diren orubean, irisgarritasun arazoa duten etxebizitzek osatutako bizileku-erabile-rarako eraikinaren nahiz lurzatiaren mugakide direnak.

e).- Zortasunetan, hala nola argien eta bisten gainekoetan, betiere eskuratzen den onura komunaren eta eraginaren artean proportzio egokia dagoenean, eta horren zerbitzu ematen dion espazioa erabili ezinik uztea inplikatzen ez duenean. Kasu horietan

por problemas de acceso por parte de residentes en las mismas, han de estar implantadas de conformidad con la legalidad urbanística vigente en su momento.

d).- Esas edificaciones, o, incluso, las vivien-das y parcelas vinculadas a las mismas, han de contar con dificultades de acce-sibilidad, en condiciones suficientes que justifiquen la aplicación de las previsio-nes establecidas en esta Ordenanza.

e).- Cualquiera que sea el régimen de titularidad, uso y disfrute de las mismas, alguna o algunas de las referidas viviendas han de estar legalmente ocupadas por persona o personas con discapacidad –o asimiladas- y han de constituir su domicilio habitual, además, han de estar empadronadas en Andoain.

f).- Deberá quedar demostrado, en el proyecto técnico, que no existen otras alternativas que den solución al problema, aunque tengan un mayor costo -siempre que este sea proporcionado-.

2. Las obras y actuaciones proyectadas para resolver los problemas de accesibilidad pueden incidir en:

a).- Locales y espacios, o partes de los mismos, situados en el interior de las edificaciones en las que se ubican las citadas viviendas, tanto sobre como bajo rasante, cualquiera que sea el uso al que se destinen con la excepción de vivienda.

b).- Locales y espacios, o partes de los mismos, ubicados en otras edificaciones complementarias de las anteriores, situadas en la misma parcela vinculada a las citadas edificaciones en las que se ubican las referidas viviendas.

c).- Terrenos no edificados integrados en la parcela vinculada a la referida edificación.

d).- Terrenos exteriores y ajenos a la citada parcela, colindantes tanto con ésta como con la edificación de la que formen parte las viviendas con dificultades de acceso.

e).- Afección a las servidumbres, tales como la de luces y vistas, siempre que exista una proporción entre el bien común obtenido y la afección, y no implique una inutilización del espacio al que se sirve. En dichos casos, habrán de contemplarse medidas que

balizko eragin kaltegarriak murrizteko neurriak aurreikusi beharko dira.

3. Nolanahi ere, ez dira baimenduko ondoko hauetan eragin erabatekoa edo partziala duten obrak eta jarduketak:
   a).- Haiek eragindako eraikinetan dauden etxebizitzetan (edo zati batean), indarrean dagoen hirigintza planeamenduan ezarritako irizpideen arabera eta zein solairutan dauden kontuan izan gabe.
   b).- Jabari publikoa ukitzen duten kanpoko lursailetan, honako salbuespenekin: proiektu teknikoan beste aukerak aztertu eta baztertu direnean, aukera horiek gauzatzea ezinezkoa delako edo nabarmen neurriz kanpokoa delako; eta eragina hiri-ingurunean onargarria denean, zirkulazio eta espazio sentikorretan eraginik ez duelako. Betiere bilatuko da eragin hori ahalik eta txikiena izatea.
   c).- Dagokien espazioaren bizigarritasun-baldintzak bermatzeko beharrezkoak diren baoak deuseztatzea ekartzen dutenean.

4. Obra eta jarduketa berdinak lurzati desberdinetan dauden hainbat eraikinetako etxebizitzetako sarrera ahalbidetzeko helburuarekin plantea daitezke.

3. artikulua. Ordenantza hau aplikatzeari dagokionean, zer den ezintasuna duen pertsona izatea.

Ordenantza honi eta ordenantzaren xedapenei dagokienean, ezintasuna duen pertsonatzat hartuko da mugikortasuna modu iraunkorrean murriztua duen pertsona oro, ezintasuna dagokion administrazio eskudunak kalifikatu eta balioztatua duenean. Kalifikazio horretan zehaztuko da etxebizitzara iristeko duen ezintasun mota eta maila.

Pertsona ezindutzat har daitekeela ezartzen duen lege aurreikuspenaren arabera, etxebizitza duin batez gozatzeko trabak kentzearren eta, helburu horrekin, Ordenantza honetan arauturiko neurriak aplikatzearren, hirurogeita hamar urtetik gorako guztiak halakotzat hartuko dira. (1995eko maiatzaren 30eko legea, ezintasuna duten pertsonei arkitektura-oztopoak kentzeko ondasun higiezinen jabari-mugak zehazten dituena).

reduzcan sus eventuales efectos perjudiciales.

3. En cualquier caso, no se autorizarán obras y actuaciones que supongan la afección total o parcial:
   a).- En viviendas o partes de las mismas existentes en las edificaciones afectadas por aquellas, implantadas de confor-midad con los criterios establecidos en el planeamiento urbanístico vigente en su momento, cualquiera que sea la planta en la que se ubiquen.
   b).- Terrenos exteriores que afecten a dominio público, salvo que se hayan estudiado y descartado en el proyecto técnico otras opciones, por resultar de imposible ejecución o notoriamente desproporcionadas, que la afección pueda ser asumida por el entorno urbano sin afectar a circulaciones y espacios sensibles y tratando siempre que dicha afección sea la menor posible.
   c).- Que conlleve la anulación de huecos necesarios para garantizar las condiciones de habitabilidad del espacio al que sirven.

4. Unas mismas obras y actuaciones pueden ser planteadas con el fin dar acceso a viviendas ubicadas en edificaciones diversas situadas en parcelas asimismo diversas.

Artículo 3. La condición de persona con discapacidad a los efectos de la aplicación de esta Ordenanza.

A los efectos de esta Ordenanza y de sus previsiones, tendrá la condición de persona con discapacidad toda aquella persona con movilidad reducida de carácter permanente que acredite minusvalía calificada y valorada por la Administración competente, en la que se determine el tipo y grado de disminución en relación con sus capacidades para acceso a la correspondiente vivienda.

De conformidad con la previsión legal que establece su carácter asimilable a persona con discapacidad, a los efectos de la eliminación de barreras para el disfrute de una vivienda digna, y de la aplicación con ese fin de las medidas reguladas en esta Ordenanza, tendrá asimismo esa consideración toda persona mayor de setenta años. (Ley de 30 de mayo de 1995, reguladora de los límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad).

II. Kapitulua.
Obren eta jarduketen baldintza materialak.

4. artikulua. Etxebizitzetarako nahiz ukitutako eraikinetarako eta lurzatietarako sarbideei dagozkien obrak eta jarduketak xedatzeko eta gauzatzeko baldintza materialak.

1. Ordenantza honek eragindako etxebizitzen eta horiek barruan hartzen dituzten eraikinen eta lurzatien sarrera egokitzearren gauzatu beharreko obren eta jarduketen xedapena eta burutzapena, nahiz helburu horretarako beharrezkoak diren elementuen (igogailua barne) ezarpena indarrean dagoen legedian eta hirigintza planeamenduan ezarritako aurreikuspenetara doituko dira, eta baita Ordenantza honetan ezarritakoetara ere.
2. Hiri-antolaketaren barruan dimentsiozko birdoitzeak egin ahal izango dira, irisgarritasunaren eta ukitutako eremuaren edo espazioaren (eskailera-kaxak, patioa, fatxada, eta abar) berezko zerbitzua emateko ezaugarri eta baldintza egokiak mantentzearen arteko oreka bermatzeko. Birdoitze horiek eragindako eraikinetan egin litezkeen birgaitze eta eraberritze obrei eta horiek mantentzeko lanei dagokiela ulertuko da. Ez, ordea, horiek ordezkatzeko nahiz osotasunean eraberritzeko lanei.
3. Aipaturiko etxebizitza eta eraikinetarako sarrera egokitzeko irtenbideak, kasuan kasu, dagokien obra proiektu teknikoan edota eraikuntza proiektuan definituko dira. Proiektu horiek udal obra lizentzia egokia lortzeko egin beharrekoak dira.
4. Hirigintza Ondarearen Katalogoaren barne dauden ondasunak eta eraikinak direla kontuan harturik, obra horietarako baimena ondorengo baldintzen menpe egongo da: ondasun eta eraikin horiek baldintza egokietan babesteko eta mantentzeko, kasu bakoitzean beharrezkoak diren neurriak zehaztea eta burutzea.

Ondasun eta eraikin horiek degradatu eta ahulduko duten obrak burutzea edo instalazioak ezartzea ez da inolaz ere baimenduko.

Capitulo II
Condiciones materiales de las obras y actuaciones

Artículo 4. Condiciones materiales de determinación y ejecución de las obras y actuaciones de acceso las viviendas, e incluso edificaciones y parcelas, afectadas.

1. La determinación y ejecución de las obras y actuaciones, incluidas las de implantación de las correspondientes instalaciones (ascensor, etc.), necesarias para dar acceso a las referidas viviendas, e incluso a las edificaciones y parcelas en las que se ubiquen aquellas, se adecuarán a las previsiones establecidas en la legislación y en el planeamiento urbanístico vigentes, así como en esta misma Ordenanza.
2. Se podrán realizar reajustes dimensionales dentro del ordenamiento urbanístico que garantizarán el equilibrio entre la accesibilidad y el mantenimiento de las características y condiciones adecuadas para prestar el servicio propio del ámbito o espacio afectado (caja de escaleras, patio, fachada, etc.). Estos reajustes se entienden referidos a los supuestos de realización de obras de reforma y rehabilitación en las edificaciones afectadas, así como al mantenimiento de éstas, y no así a los de su sustitución o reforma integral.
3. Las soluciones de acceso a las referidas viviendas y edificaciones han de ser definidas en cada caso en el correspondiente proyecto técnico de obra y/o edificación a elaborar a los efectos de la obtención de la correspondiente licencia municipal de obra.
4. Tratándose de bienes y edificaciones incluidos en el Patrimonio Urbanístico Catalogado, la autorización de las citadas obras se supeditará a la determinación y ejecución de las medidas que en cada caso se estimen necesarias para la preservación y el mantenimiento de dichos bienes y edificaciones en las condiciones adecuadas.

No se autorizará en ningún caso la ejecución de obras y la implantación de instalaciones que degraden y/o desvirtúen los valores de esos bienes y edificaciones.

III. Kapitulua.
Obraren proiektu teknikoaren edukia eta izapidetzea.

5. artikulua. Obraren proiektu teknikoaren edukia.

Proiektuaren xedapen orokorrez gain, 5. artikuluan aipaturiko obra proiektu teknikoak, bestek beste, zehaztasun egokiaz azalduko ditu ondorengoak:

a).- Ordenantza honetan ongi ezarritako irizpideetara egokitzea, proiektua justifikatzen duten egoeren azalpena barne.

b).- Proposatutako irtenbidearen logika eta zentzua, bai berezkoak, bai plantea litezkeen bestelako irtenbideen aurrean (arazoa konpontzen duen bestelako soluziorik ez dagoela justifikatuz, horiek kostu handiagoa badute ere –betiere kostu hori neurrizkoa denean).

c).- Proposatutako irtenbideak, horrek eragindako eremuan, sor ditzakeen edozein motako eragin eta afekzioak (fisikoak, estetikoak, akustikoak eta abar) ebaluatzea.

d).- Eragin eta afekzio horiek zuzentzeko edo desagertzeko proposamenak, baita helburu horretarako egokiak diren material eta makinak erabiltzeari dagokionean ere

e).- Hala badagokio, proposaturiko irtenbideak eragindako lursailen hirigintzako araubideari dagokionez sortuko dituen birdoitzeak, horien lurzatitze baldintzei dagozkienak, eraikuntzaren lerrokadurei dagozkienak, lursail horien izaera juridikoari dagozkionak,...

f).- Proposaturiko irtenbideak eragindako ondasun eta eskubide guztien zerrenda, ezaugarrien deskribapena eta titularren identifikazioa.

g).- Obrak burutzearen eta instalazioak ezartzearen kostua, horiek eragindako eraikinaren lursailak edota lokalak eskuratu edota erabiltzearen kostua barne, hala dagokionean.

h).- Hiritartze-lanen eranskina, proposatutako irtenbideak jabari publikoaren gaineko eragina duenean.

i).- Indarrean dagoen planeamenduan adierazitakoaren arabera, beharrezkoak diren beste edozein egoera eta alderdi.

6. artikulua. Proiektu teknikoa izapidetzeko eta onesteko baldintzak.

1. Proiektu teknikoa tramitatu eta onartu egingo da, indarrean dauden lege xedapenetan ezarritako irizpideei jarraiki, obrak burutzeko eta instalazioetarako udal lizentzia egokia eskatu

Capitulo III
Contenido y tramitacion del proyecto tecnico de obra

Artículo 5. Contenido del proyecto técnico de obra.

Además de las determinaciones generales propias del mismo, el proyecto técnico de obra mencionado en el anterior artículo 4 expondrá, en cada caso y entre otras, con la debida precisión:

a).- Su adecuación a los criterios establecidos en la presente Ordenanza, incluida la exposición de las circunstancias que lo justifiquen.

b).- La lógica y la racionalidad de la solución propuesta, tanto en sí misma, como frente a otras posibles soluciones que pudieran plantearse (justificando que no existen otras alternativas que den solución al problema, aunque tengan un mayor costo -siempre que este sea proporcionado).

c).- La evaluación de los impactos y afecciones de cualquier naturaleza –física, estética, acústica, etc. que se deriven de la solución planteada en el ámbito afectado por la misma.

d).- Las propuestas de corrección o eliminación de dichos impactos y afecciones, incluso en lo referente a la utilización de los materiales y maquinarias que con ese fin resulten adecuados.

e).- Los reajustes que, en su caso, conlleve la solución planteada en el régimen urbanístico de los terrenos afectados, las condiciones de parcelación de los mismos, las alineaciones de la edificación, la naturaleza jurídica de esos terrenos, etc..

f).- La relación de todos y cada uno de los bienes y derechos afectados por la solución propuesta, la descripción de sus características, y la identificación de sus titulares.

g).- El coste de ejecución de las obras y de implantación de las instalaciones, incluido el de, en su caso, adquisición y/o disposición de los terrenos y/o locales o espacios de la edificación afectados por las mismas.

h).- Anexo de obras de urbanización, cuando la solución propuesta afecte al dominio público.

i).- Cualesquiera otras circunstancias y extremos que, de acuerdo con lo indicado en el planeamiento vigente, se estimen necesarios.

Artículo 6. Condiciones de tramitación y aprobación del proyecto técnico.

1. El proyecto técnico será tramitado y aprobado de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes a los efectos de la solicitud y obtención de la correspondiente

eta eskuratzearen ondorioetarako.

Ildo horretan, udal zerbitzu teknikoek zehatz-mehatz aztertuko dituzte eragindako etxebizitza eta eraikinetara sartzeko proiektuan proposaturiko irtenbideak.

Azterketa horretan agertuko dira behar bezala arrazoiturik, besteak beste, proposatutako irtenbidearen arrazoizkotasunari buruzko ebaluazioa eta irtenbideak sor ditzakeen eragin eta afekzioena, Ordenantza honetan eta indarrean dagoen hirigintza planeamenduan ezarritako baldintza eta irizpideen baitan.

2. Proiektu hori jendaurrean jarriko da 20 eguneko epean, gutxienez, aurreikusitako obra eta jarduketek eragindako guztiei, banan-banan, jakinarazi ondoren; bai aurreikusitako obra eta jarduketek eragindako ondasun eta eskubideen titularrei, bai horien jabeei eta erabiltzaileei (maizter eta abarrei), dagokion legezko agiriaren bidez. Tramitatzeko epe horretan, proiektuan azaldutakoari iradokizun edota proposamen alternatiboak aurkeztu ahal izango zaizkio.

3. Tramitazioa amaitu eta proposaturiko iradokizun eta proposamenak aztertu ondoren, Udalak dagokion lizentzia emateko ala ez emateko erabakia hartuko du.

Proposatutako soluzioak jabari publikoan eragina duenean, *Hirigintza Lansailak* Ekonomia eta Ogasuneko Lansailari jakinaraziko dio, honek jadanik xedegabetutzat hartuko den espazio horren erabilera-lagapen egokia izapidetu dezan eta kasuan kasuko kanona ezarri dezan. Era berean, *Obra eta Zerbitzuen Lansailaren* aldeko txostena behar da, hiritartze-obren eranskinari buruzkoa.

licencia municipal para la ejecución de obras e instalaciones.

En ese contexto, los servicios técnicos municipales analizarán con la debida precisión las soluciones propuestas en dicho proyecto para el acceso a las viviendas y edificaciones afectadas.

Dicho análisis incluirá, entre otros extremos, la evaluación, debidamente justificada, de la racionalidad de la solución planteada frente a otras posibles soluciones, así como de las afecciones e impactos derivados de la misma, en el contexto de los criterios y condiciones establecidos en el planeamiento urbanístico vigente y esta misma Ordenanza.

2. Dicho proyecto será sometido con carácter preceptivo al trámite de exposición pública durante un período mínimo de veinte (20) días, previa notificación individualizada a los titulares de los bienes y derechos afectados por las obras y actuaciones proyectadas, tanto propietarios como usuarios de los mismos mediante el correspondiente título legal (arrendatarios, etc.). En el contexto de ese trámite podrán presentarse sugerencias y/o propuestas alternativas a las expuestas en el proyecto objeto del mismo.

3. Una vez finalizado ese trámite y analizadas las sugerencias y propuestas planteadas, el Ayuntamiento adoptará el correspondiente acuerdo de concesión o denegación de la licencia municipal.

Cuando la solución propuesta afecte al dominio público el *Área de Urbanismo* dará cuenta a la de Economía y Hacienda para que proceda a tramitar la correspondiente cesión de uso del espacio en cuestión, que se entenderá ya desafectado, y fijación del canon, en su caso. Asimismo se requerirá el informe favorable de *la de Obras y Servicios* sobre el Anexo de obras de urbanización.

IV. Kapitulua.
Obrak eta jarduketak gauzatzeko epeak.

7. artikulua. Aurreikusitako eta baimendutako obrak eta jarduketak gauzatzeko epeak.

1. Oro har, proiektu teknikoan proposatu eta, dagokion udal lizentziaren bidez, baimendutako obrak eta jarduketak burutzeko epea hiru hilabetekoa izango da, lizentzia ematen den unetik aurrera.

2. Epe orokor hori moldatu egin ahal izango da, luzatuz nahiz laburtuz, udal lizentzia ematearen

Capitulo IV
Plazos de ejecucion de las obras y actuaciones

Artículo 7. Plazos de ejecución de las obras y actuaciones proyectadas y autorizadas.

1. Con carácter general, la ejecución de las obras y actuaciones planteadas en el proyecto técnico y autorizadas mediante la correspondiente licencia municipal deberá ser iniciada en el plazo de tres meses contado a partir de la concesión de dicha licencia.

2. Ese plazo general podrá ser reajustado, bien al alza, bien a la baja, con ocasión de la concesión

arabera, kasu bakoitzaren egoera eta ezaugarri zehatzak kontuan harturik. Obra burutu ahal izateko, ondasun edo eskubideen desjabetzea beharrezkoa izanez gero, epe hori onuradunak ondasunak bere esku dituen unean hasiko da

de la citada licencia municipal de obra, en atención a las circunstancias y a la problemática específica de cada caso. En los casos en que sea necesaria la expropiación de los bienes y derechos para poder ejecutar la obra, el inicio del plazo empezará a contar a partir del momento en que el beneficiario tenga la disponibilidad de los bienes.

V. Kapitulua
Lurzati, eraikuntza eta etxebizitzetarako sarreraren egokitzapena bermatzeko, desjabetzearen bidezko jarduketa.

8. artikulua. Desjabetzearen bidezko jarduketaren justifikazioa. Irizpide orokorrak.

1. Onura publiko eta interes orokorrekotzat hartuko da, ukitutako lurzatien edo eraikun-tza-zatien behartutako desjabetzearen edo aldi baterako okupazioaren ondorioetarako, eragindako etxebizitza eta bizileku-erabilerarako eraikinetan sarrera fisiko egokia jartzea helburu duten obren eta jarduketen burutzapena. Lursail eta etxebizitza horiek gaur egun dauden baldintzen ondorioz, ezintasuna dutenen eta horiekin pareka daitezkeenen sarrera arazoak dituztenak izango dira.
2. Modu frogagarrian egiaztatuko balitz obrak, behin baimendu ondoren, ezin direla gauzatu haiek erabat edo partzialki ukitzen dituzten ondasunen edo eskubideen titularrak aurka daudelako, udal agintaritzak dagokion desjabetze-espedientea abiarazteko eskumena izango du, onuradun izango diren pertsonen eskariz.
3. Horretarako, desjabetze-proiektuan berariaz identifikatu beharko dira onuradun horiek. Onuradunak jabekideen elkartea edo obrak gauzatzeko nahikoa gehiengo duten horiek izan daitezke, jabetza horizontalari buruz indarrean dagoen legediaren arabera.
4. Oro har, desjabetzeak eragina izango du aurreikusi eta baimenduta dauden sarrera egokitzeko obra eta jarduketek eragindako lursail edota eraikin-zati osoetan.

9. artikulua.- Desjabetzeko eskaera.

1. Desjabetze espedientea hasteko eskaera honako hauek egin dezakete: onuradun izango diren pertsonak edo pertsonek. Eskaerarekin batera xede horrekin egindako proiektu bat aurkeztu

Capitulo v
Actuacion mediante expropiacion con el fin de garantizar el acceso a las parcelas, edificaciones y viviendas

Artículo 8. Justificación de la actuación mediante expropiación. Criterios generales.

1. Se considera de utilidad pública e interés social, a los efectos de la expropiación forzosa o de la ocupación temporal de los terrenos y partes de la edificación afectados, la ejecución de las obras y actuaciones que tengan como fin dotar de accesibilidad a las viviendas en edificaciones residenciales afectadas por las mismas, que, en sus condiciones actuales, cuenten con problemas de acceso, por parte de personas con discapacidad o asimilables a las mismas.
2. En el supuesto de que se acredite fehacientemente que, una vez autorizadas, no pueden ejecutarse dichas obras, debido a la oposición por parte de quienes sean titulares de los bienes o derechos afectados total o parcialmente por aquéllas, la Autoridad municipal competente podrá acordar la incoación del correspondiente expediente de expropiación a petición de las personas que hayan de ser beneficiarias de la misma.
3. Para ello, el proyecto de expropiación deberá identificar expresamente a dichas personas beneficiarias, que podrán ser o la Comunidad propietaria, o quienes tengan una mayoría suficiente para ejecutar las obras, a tenor de la legislación vigente sobre propiedad horizontal.
4. Con carácter general, la expropiación podrá alcanzar a la totalidad de los terrenos y partes de la edificación afectados por las obras y actuaciones de acceso autorizadas.

Artículo 9.- Solicitud de expropiación.

1. La solicitud de incoación del expediente de expropiación podrá ser planteada por la persona o personas que vayan a resultar beneficiarias de la misma, acompañando un proyecto, elaborado

beharko da, eta bertan zehaztasunez justifikatu beharko dira desjabetzearen arrazoiak eta helburua.

2. Edonola ere, eskaera hori loturik egongo da helburu horrekin egin den proiektu teknikoan aurreikusitako obra eta jarduketak burutzeko dagokion udal lizentzia aurretik ematearekin.

con ese fin, en que se justifique con precisión los motivos y finalidad de aquélla.

2. En todo caso, esta solicitud se entenderá vinculada a la previa licencia municipal para la ejecución de las obras y actuaciones previstas en el proyecto técnico elaborado con ese fin.

10. artikulua.- Desjabetzearen justifikazioa.

Desjabetze-proiektuan justifikatu egin behar da udal lizentziaren pean dauden obrak eta instalazioak, nahiz ondasun eta eskubide partikularren okupazioa edo afekzioa, beharrezkoak direla dagokion higiezinari irisgarritasuna emateko eta, era berean, horiek ezin direla gauzatu ondasun eta eskubide horien titular diren pertsonen aurrean kudeaketa egokiak egin arren.

Artículo 10.- Justificación de la expropiación.

El proyecto de expropiación justificará que las obras e instalaciones amparadas en la licencia municipal así como la ocupación o afección a bienes y derechos particulares son necesarias para dotar de accesibilidad al inmueble de que se trate y, asimismo, que no puedan llevarse a cabo a pesar de las gestiones realizadas ante las personas titulares de tales bienes y derechos.

11. artikulua.- Desjabetze-proiektuaren edukia.

Desjabetze-proiektuak barruan hartuko ditu, gutxienez, datu hauek:

a).- Proposatutako desjabetzeak eragindako ondasun eta eskubideen zerrenda, desjabetze horrek ondasun horien erabileran izan ditzakeen eraginak eta ondasun eta eskubide horien titularren jarduera adieraziz.

b).- Obrak sustatzeko baldintzak, etxejabeen elkartearen nahiz beste edozein pertsona fisiko edo juridikoren aldetik. Sustapen hori eragin duten egoerak ezagutzea ahalbidetuko duen beharrezko informazioa barne.

c).- Etxejabeen elkarteak hartutako erabakiak, eta baita horien aurkakoak ere, ekimenaren aurka dauden pertsonen aurrean gauzatutako kudeaketak zehaztuz.

d).- Proposaturiko desjabetzeak eragindako ondasun eta eskubide guztien balio ekonomikoa, udalak ondoren egin ditzakeen egokitzapenei kalterik egin gabe.

e).- Desjabetzearen onuradunak desjabetzeak berak eragindako ondasun eta eskubideei dagokienez azkenean ezarritako balio ekonomikoa ordaintzeko konpromisoa.

Artículo 11.- Contenido del proyecto expropiatorio.

El proyecto de expropiación comprenderá, al menos, los siguientes datos:

a).- La relación de los bienes y derechos afectados por la expropiación propuesta, con indicación de los efectos que dicha expropiación pudiera tener sobre la actividad a que se destinan dichos bienes, así como la de los titulares de los mismos (bienes y derechos);

b).- Las condiciones de promoción de las obras, bien por la Comunidad propietaria, bien por cualesquiera otras personas físicas y jurídicas, incluida la información necesaria que permita conocer las circunstancias que hayan dado lugar a dicha promoción**;**

c).- Los acuerdos adoptados por la Comunidad propietaria, así como la oposición a los mismos, detallando las gestiones realizadas ante las personas contrarias a la iniciativa;

d).- El valor económico de todos y cada uno los bienes y derechos afectados por la expropiación propuesta, sin perjuicio de su posterior reajuste por parte municipal; y,

e).- El compromiso de las personas beneficiarias de la expropiación de abonar el valor económico –finalmente establecido- de los bienes y derechos afectados por la misma.

12. artikulua. Desjabetze-espedientearen izapidetzea

1. Ordenantza honen xede den desjabetzea, izaera orokorrez, gai horren inguruan indarrean dagoen legedian ezarritako irizpideetara egokituko da, baita espedientea abiarazteari eta izapidetzeari buruz nahiz prezioa xedatzeari

Artículo 12. Tramitación del expediente de expropiación

1. La expropiación objeto de esta Ordenanza se adecuará, con carácter general, a los criterios establecidos en la legislación vigente en la materia, incluidos los reguladores de su

buruz ezarritakoetara ere.

2. Udal zerbitzu egokiek aztertuko dituzte bai desjabetzeko eskaera, bai erantsitako proiektua. Azterketa horretan, besteak beste, ondorengoak aztertuko dira: ordenantzan ezarritako eskakizunak betetzen diren ala ez. Ondoren, beharrezko baldintzak betetzen ez badira edo justifikatzen ez badira, eskaera ezestea proposatuko dute, behar bezala arrazoitu ondoren; aitzitik, baldintzak bete eta justifikatu badira, indarrean dagoen desjabetze-araudiaren arabera izapidetzea proposatuko dute.
3. Desjabetzeko espedientea tramitatzea onartuz gero, Udalak zehaztu egingo du, kasuan kasu, zeini atxikiko zaion jarduketa: tasazio bateratuaren prozedurari edo banakako tasazioarenari.
4. Onuradunek, ondasunen eta eskubideen zerrenda behin betiko izaeraz onetsi aurretik, depositu edo abal bat egin beharko dute Udalaren aurrean. Depositu edo abal hori kasuan kasuko moldaketen ondoren desjabetze proiektuan aurreikusten den balioaren ehuneko hogeiren (%20) baliokide izango da gutxienez.

13. artikulua. Ordenantzaren aurreikuspenak interpretatzea eta aplikatzea.

Ordenantza honek jasotzen dituen aurreikuspenak irakurri eta aplikatzean plantea daitezkeen zalantza eta galderei, udalerrian indarrean dagoen planeamendu-agiriko memorian eta araudian adierazitako irizpide eta helburuen arabera erantzungo zaie.

Azken xedapena

Bakarra.

Ordenantza hau indarrean sartuko da GIPUZKOAKO ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratzen den egunetik hamabost (15) eguneko epean. Hortik aurrera, indargabetu egingo dira ordenantza honen edukiarekin kontrajartzen diren gainerako xedapen guztiak.

incoación y tramitación, y de la determinación del justiprecio.

2. Tanto la solicitud de expropiación, como el proyecto anexo, serán analizados por los servicios municipales, que informarán, entre otros aspectos, sobre el cumplimiento o no de los requisitos establecidos en la Ordenanza y propondrán razonadamente la desestimación de la solicitud al no cumplirse o justificarse las condiciones necesarias para ello, o bien **su** tramitación de acuerdo con la normativa expropiatoria vigente.
3. En el supuesto de que la Autoridad Municipal acuerde la tramitación del expediente de expropiación, determinará en cada caso si la actuación debe ajustarse al procedimiento de tasación conjunta **o** al de tasación individual.
4. Las personas beneficiarias deberán depositar o avalar ante el Ayuntamiento, antes de la aprobación definitiva de la relación de bienes y derechos, una cantidad mínima equivalente al veinte porciento (20%) de su valor según lo previsto en el proyecto expropiatorio, una vez reajustado en su caso.

Artículo 13. Interpretación y aplicación de las previsiones de la Ordenanza.

Las dudas e interrogantes que puedan plantearse en la lectura y aplicación de las previsiones contenidas en esta ordenanza serán respondidas de acuerdo con los criterios y objetivos plasmados en la Memoria y la normativa contenida en el documento de planeamiento vigente en el municipio.

Disposición final

Única.

La presente ordenanza entrará en vigor a los quince (15) días de su publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE GIPUZKOA. A partir de la citada fecha quedan derogadas cuantas otras disposiciones municipales se opongan al contenido de esta ordenanza.