

**ETXEBIZITZARAKO
IRISGARRITASUNA SUSTATZEKO
UDAL ORDENANTZA**

**ORDENANZA MUNICIPAL PARA LA
PROMOCIÓN DE LA
ACCESIBILIDAD A LAS VIVIENDAS**

ZIOEN AZALPENA

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Ordenantza honen xedea da Orioko udalerrian dauden etxebizitzetarako irisgarritasuna sustatzea. Irisgarritasunaren arloan indarrean dagoen legeriak, aldi berean, desgaitasuna duten pertsonen aukeraberdintasunerako eskubidea berresten du eta haien desabantailak eta zailtasunak prebenitzeko eta konpentsatzeko ekintza positiboko neurrien premia onartzen du, eta, aldi berean, botere publikoak eta, oro har, gizartea premiatzen ditu erabaki egokiak hartzera, besteak beste, irisgarritasuna modu eraginkor eta errealean ahalbidetzeko eta bermatzeko zentzu zabalean (hiri-ingurunea, espazio publikoak eta eraikinak barne).

Esta Ordenanza tiene por objeto la promoción de la accesibilidad a las viviendas existentes en el municipio de Orio. La legislación vigente en materia de 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 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, la accesibilidad en un sentido amplio (incluyendo el entorno urbano, los espacios públicos y los edificios).

Une honetan, lehendik dauden eraikinetan kokatutako etxebizitza askok, baita eraikin horiek ere, zailtasunak eta arazoak dituzte desgaitasunen bat duten pertsonentzat, bai aldi baterako bai betiko. Oztopo urbanistiko eta arkitektonikoek sarbide hori zailtzen edo eragozten dute. Ordenantza honen helburua da, beraz, hirigintzako legeriaren eta plangintzaren testuinguruan, etxebizitzetarako eta bizitegi-eraikinetarako sarbidea ahalbidetzeko eta bermatzeko esku hartzeko irizpideak eta neurriak zehaztea eta arautzea, helburu horrekin beharrezkotzat jotzen diren obrak eta jarduketak eginez, igogailuak eta arrapalak ezartzea barne.

En este momento, numerosas viviendas ubicadas en edificaciones existentes, e incluso estas mismas, cuentan con dificultades y problemas de acceso por parte de personas con discapacidad tanto temporal como permanente. Barreras de carácter urbanístico y arquitectónico dificultan o impiden dicho acceso. El objetivo de esta Ordenanza, por lo tanto, es la determinación y regulación, en el contexto de la legislación y del planeamiento urbanístico, de los criterios y medidas de intervención para posibilitar y garantizar el acceso 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.

Ildo horretan, ordenantza honek bi ildo ditu: lehenengoan, hirigintza-arauditik eratorritako oztopoak kentzea du helburu nagusiki (bai lurzorua

En este sentido, esta Ordenanza se mueve en dos líneas: en la primera, trata principalmente de remover obstáculos derivados de la normativa urbanística (tanto en materia de

zenbaketari, antolamenduari eta afektazioari dagokienez, bai eraikuntzari dagokionez); bigarrenean, berriz, Euskadiko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 177.j artikulua eta aipatutako 2/2006 Legea garatzen duten premiazko neurriei buruzko ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuaren 45. artikulua garatzen ditu, eta udalen desjabetze-ahala arautzen du, hori egitea ezinbestekoa den kasuetan.

cómputo, ordenación y afectación de suelos, como constructiva), y en la segunda desarrolla los artículos 177.j de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo de Euskadi y 45 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006 citada, regulando la potestad expropiatoria municipal en los supuestos en que sea imprescindible hacerlo.

I. TITULUA

XEDAPEN OROKORRAK

1. Artikulua.- Xedea.

Ordenantza honen helburu orokorra zera da, indarrean dagoen testuinguruaren barnean zehaztu eta arautzea Orion dauden egoitza eraikuntzetan kokaturiko etxebizitzetara pertsonen sarbidea errazteko irizpideak eta esku hartze neurriak, etxebizitza horiek ohiko bizilekua direnean, obra eta jardueren bidez, helburu hori betetzeko beharrezkotzat hartzen diren instalazioen (igogailua, arrapalak eta abar) ezarpena barne.

2. Artikulua.- Aplikazio-eremua

1.-Izaera orokorrez, herrian dauden egoitza eraikuntzetan kokaturiko etxebizitzetara sartzeko kasu bakoitzean aurreikusi eta baimendutako obra eta jarduerak ukituriko lur edo/eta eraikuntzetan aplikatuko dira proiektu hau eta bere aurreikuspenak, artikulua honen 2. atalean aipagai diren egoitza eraikuntzetan, hain zuzen ere.

Zehazki, obra eta jarduketa horiek kasuan kasuko proiektu teknikoan aurreikusitakoak dira. Proiektu hori ordenantza honetan azaldutako irizpideen arabera egin da, eta dagokion udal-lizentziaren bidez baimenduz.

2.-Proiektu hau eta haren aurreikuspenak honako baldintza hauek guztiak betetzen dituzten etxebizitzetan eta bizitegi-eraikinetan aplikatuko dira, Orioko Hirigune Historikoan izan ezik, kasu horretan Birgaitzeko Plan Berezia aplikatuko baita:

A.- Aipaturiko eraikuntza horiek finkatuak egongo dira eta erabilera

TÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Objeto.

Constituye el objetivo general de esta ordenanza, la determinación y regulación, en el contexto de la legislación vigente, de los criterios y medidas de intervención que posibiliten y garanticen el acceso de las personas a las viviendas ubicadas en las edificaciones residenciales existentes en Orio, y que constituyen su domicilio habitual, mediante la ejecución de las obras y actuaciones, incluida la implantación de instalaciones (ascensor, rampa, etc.), que con ese fin se estimen necesarias,

Artículo 2.- Ámbito de aplicación.

1.-Con carácter general, este proyecto y sus previsiones son de aplicación en los terrenos y/o edificaciones afectadas por las obras y actuaciones previstas y autorizadas en cada caso para dar acceso a las viviendas ubicadas en las edificaciones residenciales existentes en el municipio a las que se hace referencia en el siguiente apartado 2 de este mismo artículo.

En concreto, esas obras y actuaciones son las previstas en cada caso en el correspondiente proyecto técnico, elaborado de conformidad con los criterios expuestos en la presente ordenanza, y autorizadas mediante la consiguiente licencia municipal.

2.-Este proyecto y sus previsiones son de aplicación en las viviendas y edificaciones residenciales que cumplan todas las condiciones siguientes, salvo en el Casco Histórico de Orio que será de aplicación el Plan Especial de Rehabilitación:

A.- Las citadas edificaciones han de estar consolidadas y destinadas a uso

nagusia egoitza izango dute indarrean dagoen hirigintza plangintzan, bertan hainbat izaerako beste erabilera batzuk egon daitezkeen arren, etxebizitzaren osagarriak izan ala ez izan.

B.- Etxebizitza horiek, edo baita haiekin loturiko eraikuntza eta lursailek ere, irisgarritasun arazo edo zailtasunak izango dituzte, ordenantza honetan araututako ordenantza honetan araututako aurreikuspenak aplikatzea justifikatzen duten baldintzetan.

3.- Aipaturiko xede horrekin proiektaturiko obra eta jarduerak honako hauetan izan dezakete eragina:

A.- Aipaturiko etxebizitza horiek dauden eraikuntzen barnealdean, sestra gainean nahiz sestrapean, kokaturiko lokal eta espazioetan, edo horien zatiak, edozein dela ere duten erabilera

B.- Aurrekoen osagarri diren eraikuntzetan kokaturiko lokal eta espazioetan, edo horien zatietan, etxebizitza horiek dauden eraikuntza horiekin loturiko egoitza lursail berean daudenean.

C.- Aipaturiko eraikuntza horrekin lotutako egoitza lursailean dauden eraiki gabeko lurretan.

D.- Aipaturiko egoitza lursail horren kanpoko edo/eta harekin lotu gabeko lurretan, egoitza lursail horren nahiz iristeko zailtasunak dituzten etxebizitzak kokaturiko egoitza eraikuntzaren aldamenean daudenean.

4.- Obra eta jarduera berdinak planteatu daitezke lursail desberdinetan kokaturiko eraikuntza desberdinetan dauden etxebizitzetara sarbideak egiteko xedean.

preferentemente residencial en el planeamiento urbanístico vigente, sin perjuicio de la existencia o no en las mismas otros usos de naturaleza diversa, sean o no auxiliares de las viviendas.

B.- Esas viviendas, o, incluso, las propias edificaciones y parcelas vinculadas a las mismas, han de contar con problemas o dificultades de accesibilidad, en condiciones que justifiquen la aplicación de las previsiones reguladas en esta ordenanza.

3.- Las obras y actuaciones proyectadas con el indicado fin 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 destinan.

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

C.- Terrenos no edificados integrados en la parcela residencial vinculada a la referida edificación residencial.

D.- Terrenos exteriores y/o ajenos a la citada parcela residencial, colindantes tanto con ésta como con la edificación residencial de la que formen parte las viviendas con dificultades de acceso, de titularidad privada o pública.

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

3. Artikulua.- Hirigintza-parametroak betetzea

1.- Ordenantza honen ondorioetarako, eta Etxebizitzari buruzko ekainaren 18ko 3/2015 Legearen 49. artikulua aplikatuz, irisgarritasun-baldintzak hobetzerantz bideratutako jarduketek ez dute ekarriko eraikigarritasuna handitzea, ezta lehendik dauden eraikinen eta antolamenduaren hirigintza-parametroak aldatzea ere.

II. TITULUA

IGOGAILUAK INSTALATZEKO BALDINTZAK

4. Artikulua.- Kokatzeko lehentasunak

1.- Egin beharreko obrak eta helburu horrekin instalatu beharreko elementuak honako lehentasun honen arabera egingo dira:

* Eskailera-kaxan, teknikoki eta ekonomikoki bideragarria bada.

* Eraikinaren ingurutzailaren barruan, patioa barne, aurreko aukera ezinezkoa edo bideragarria ez bada, edo alternatiba hau beste edozein alternatiba baino egokiagoa bada.

* Fatxadan, eragindako eraikuntzari lotutako partzelaren barruan, betiere aurrekoak posible edo bideragarriak ez badira, edo beste edozein aukera baino egokiagoa bada.

* Fatxadan, eraikuntzari lotutako lurzatitik kanpo, baldin eta aurreko konponbideak bideragarriak edo bideragarriak ez badira, edo beste edozein aukera baino egokiagoa bada.

Artículo 3.- Cumplimiento de parámetros urbanísticos

1.- A los efectos de esta Ordenanza, y en aplicación del artículo 49 de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda, las actuaciones dirigidas a la mejora de las condiciones de accesibilidad, no supondrán un incremento de la edificabilidad ni la variación de los parámetros urbanísticos de las edificaciones y ordenación existentes.

TÍTULO II.

CONDICIONES DE LA INSTALACIÓN DE LOS ASCENSORES

Artículo 4.- Preferencia de ubicación

1.- Las obras a realizar y los elementos a instalar con el referido fin se realizarán de acuerdo con el orden de preferencia que asimismo se expone:

* La caja de escaleras, siempre que sea viable técnica y económicamente.

* Dentro de la envolvente de la edificación, incluido el patio, en el caso de que o bien la alternativa anterior no sea posible o viable, o bien ésta resulte más adecuada que cualesquiera otras alternativas.

* En fachada, dentro de la parcela vinculada a la edificación afectada, siempre que o bien las anteriores no sean posibles o viables, o bien ésta resulte más adecuada que cualquier otra alternativa.

* En fachada, fuera de la parcela vinculada a la edificación, siempre que las soluciones anteriores no sean posibles o viables, o bien ésta resulte más adecuada que cualquier otra alternativa.

* Teknikoki eta ekonomikoki justifika daitezkeen beste aukera batzuk, eta aurreko konponbideak ez dira posible edo bideragarriak.

2.- Debekua.

Bizitegi-tipologiako lurzatieta kokatutako eraikinetan dauden etxebizitzetara sartzeko irtenbiderik ez da baimenduko, baldin eta lurzati horien mugakide diren espazio publikoetan eragiten badute. Ondorioz, eraginpean geratuko den espazioak, gutxienez, 8 metroko zirkulazio-espazio librea izan beharko du, instalazioa egin aurretik.

3.- Berme orokorrak.

Proposatzen den konponbidea edozein dela ere, bermatu beharko da, alde batetik, eta egungo ezaugarri batzuk aldatzeari kalterik egin gabe, zuzenean ukitutako eremuak edo espazioak – ataria, patioa, fatxada,... – egokiak izaten eta horiei dagokien zerbitzua ematen jarrai dezaten, eta, bestetik, horietaz baliatzen diren etxebizitza eta lokalek dagokien erabilera edo jarduerara bideratzeko beharrezkoak diren oinarritzko baldintzak mantentzen jarrai dezaten.

Baldintza horiek betetzen direla bermatzeko, kasu bakoitzean, planteatutako proposamenek espazio edo eremu horietan izan dezaketen edozein motatako inpaktu eta afekzio – fisikoa, estetikoa, akustikoa eta abar – ebaluatuko dira, behar den xehetasunarekin, eta horiek zuzentzeko edo ezabatuzeko mekanismoak zehaztuko dira, xede horretarako egokitzat jotzen diren materialen eta makinaren erabilera barne.

* Otras posibles opciones que pudieran justificarse técnica y económicamente, y las anteriores soluciones no sean posibles o viables.

2.- Prohibición.

No se autorizarán soluciones de acceso a las viviendas existentes en las edificaciones ubicadas en parcelas de tipología residencial cuando incidan en los espacios públicos colindantes con las mismas. En consecuencia, el espacio que quedará afectado, deberá de contar con un espacio libre de tránsito, como mínimo de 8 metros, con carácter previo a que se realice la instalación.

3.- Garantías generales.

Cualquiera que sea la solución que se proponga, deberá garantizarse el mantenimiento y la preservación de las condiciones básicas necesarias para que, por un lado y sin perjuicio de la modificación de algunas de sus características actuales, los ámbitos o espacios directamente afectados – portal, patio, fachada, ...- sigan siendo aptos para el correspondiente fin y puedan seguir prestando el servicio propio de los mismos, y, por otro, las viviendas y locales que se sirvan de ellos sigan manteniendo las condiciones básicas necesarias para su destino al correspondiente uso o actividad.

A los efectos de garantizar la cumplimentación de las indicadas condiciones, se evaluarán en cada caso y con el detalle necesario los impactos y las afecciones de cualquier naturaleza – física, estética, acústica, etc.- que las propuestas planteadas puedan conllevar en los referidos espacios o ámbitos, y se determinarán los mecanismos de corrección o eliminación de los mismos, incluyendo la utilización de los materiales y maquinarias que con ese fin se entiendan adecuados.

Etxebizitzetara eskailera-kaxatik, patiotik edo bestelako neurrien bidez sartzeko irtenbideak, fatxadari eragiten diotenak barne, besteak beste, honako irizpide hauetara egokituko dira:

a) Aurrera eraman beharreko obrak eta jarri beharreko elementuak, honako hauetan zehaztutako irizpideetara egokituko dira, inolaz ere:

* Apirilaren 11ko 68/2000 Dekretuaren V. eranskina, hiri inguru, espazio publiko, eraikuntza eta informazio eta komunikazio sistemen irisgarritasun baldintzei buruzko arau teknikoak erregulatzen dituena, edo hura ordezkatzeko duen legezko xedapena.

* Segurtasun alorreko oinarriko baldintzei dagokienean, sutea gertatuz gero, besteak beste, Eraikuntzaren Kode Teknikoan zehaztutako irizpideen arabera jardungo da, 2006ko martxoaren 17ko Errege Dekretuaren bidez onartua hura, edo bestela, hura ordezkatzeko duen xedapenaren arabera.

Zehatza adierazteko, Kode horretan jasotako aurreikuspenak aplikatu ondoren sorturikoa izango da eskaileraren gutxieneko zabalera.

* Era berean, aplikatu egingo dira, antzekotasunagatik besterik ez bada ere – ondare urbanizatu eta eraikiaren lehengoratzeko jardura babestuen alorrean indarrean dagoen araudian zehaztutako irizpideak, 317/2022ko abenduaren 30eko Dekretuan eta Euskal Autonomia Erkidegoko etxebizitzeko eta zuzkidura-bizitokiaren gutxieneko bizigarritasun-baldintzak eta diseinu-arauak arautzen dituen ekainaren 28ko 80/2022 Dekretuan.

Las soluciones de acceso a las viviendas bien desde la caja de escaleras, bien desde el patio, bien mediante otro tipo de medidas, incluidas aquellas que conlleven afecciones a fachada, se adecuarán a, entre otros, los siguientes criterios:

a) Las obras a ejecutar y los elementos a instalar se adecuarán a los criterios establecidos en:

* El Anejo "V" del Decreto 68/2000, de 11 de abril, regulador de las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación, o disposición legal que lo sustituya.

* En lo referente a las condiciones básicas en materia de seguridad en caso de incendio se actuará de conformidad con los criterios establecidos en, entre otros, el Código Técnico de la Edificación, aprobado mediante Real Decreto de 17 de marzo de 2006, o disposición que lo sustituya.

En concreto, el ancho mínimo de escalera será el que resulte de la aplicación de las previsiones contenidas en dicho Código.

* También serán de aplicación, siquiera por analogía, los criterios establecidos en la normativa vigente en materia de actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado en el Decreto nº 317, de 30 de diciembre de 2002 y en el Decreto 80/2022 de 28 de junio, de regulación de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la Comunidad Autónoma del País Vasco.

5. Artikulua- Lurzoru publikoaren gaineko eraginak

1.- Titulartasun publikoko lurzoruei eragiten bazaie, hirigintza-lizentzia emateaz gain, lursailen okupazio pribatiborako baimena ere eman beharko da.

Baimen hori salbuespenezkoa izango da, eta soilik onartuko da proiektu teknikoan justifikatzen denean beste aukera batzuk baztertu behar direlako, egikaritzea ezinezkoa delako edo nabarmen neurrigabeak direlako, eta betiere bermatzen bada espazio publikoaren funtzionaltasunean ez dela galerarik gertatzen.

2.- Jabari publikoa ukitzeak bertan kokatutako azpiegiturak aldatzea badakar, azpiegitura horien trazadura aldatzeko kostuak irisgarritasun-espeditentea sustatu duten interesdunek ordaindu beharko dituzte.

3.- Lurzoru publikoa okupatzeko baimenaren titularrak behartuta daude mantentze-, garbiketa- eta kontserbazio-lanak egitera, baimen hori eman zaion elementuaren segurtasun-baldintza egokietan.

4.- Irisgarritasun-baldintzak hobetzeko obren ondoriozko jabari publikoaren okupazio pribatiboak ez ditu inola ere murriztuko hura sartzen den espazio publikoko edo kanpoko erabilera publikoko oinezkoen ibilbideak 68/2000 Dekretuan zehaztutakoak baino txikiagoak diren neurrietan.

5.- Udalak jabari publikoaren okupazio pribatiborako baimenari dagokion espeditentea izapidetuko du, obralizentziaren espeditentean aldeko txostena egin ondoren.

Artículo 5.- Afecciones al suelo público

1.- En el supuesto de que queden afectados suelos de titularidad pública, además de la concesión de la licencia urbanística, será pertinente la autorización para la ocupación privativa de los terrenos.

Esta autorización será de carácter excepcional, y sólo se admitirá cuando se justifique en el proyecto técnico que deben descartarse otras opciones por resultar de imposible ejecución o notoriamente desproporcionadas, y siempre y cuando se garantice que no se produce pérdida en la funcionalidad del espacio público.

2.- En el caso de que la afectación al dominio público conllevara la alteración de las infraestructuras situadas en este, los costes de la modificación del trazado de éstas deberán ser asumidos por las personas interesadas precursoras del expediente de accesibilidad.

3.- Las personas titulares de la autorización para la ocupación del suelo público estarán obligadas a realizar las necesarias labores de mantenimiento, limpieza y conservación en las debidas condiciones de seguridad del elemento para el que se ha otorgado dicha autorización.

4.- En ningún caso la ocupación privativa del dominio público por obras de mejora de las condiciones de accesibilidad, sea cual fuere su naturaleza, reducirá los itinerarios peatonales del espacio público o de uso público exterior a las definidas por el Decreto 68/2000.

5.- El Ayuntamiento instruirá el expediente concerniente a la autorización para la ocupación privativa del dominio público, una vez informado

Aipatutako baimena izan ezean, ezin izango da obra-lizentzia hori eman. Horrela, obra-lizentzia ematen duen administrazio-ebazpenak, bere baldintza partikularrez gain, jabari publikoa modu pribatiboan okupatzeko baimenetik ondorioztatzen direnak ere jasoko ditu.

6.- Proiektu bat eta berean planteaturiko obra edo jarduera berek, aldi berean edo/eta modu osagarrian, lursail berean edo lursail desberdinetan kokaturiko hainbat eraikinetan dauden etxebizitzei eman ahal izango die zerbitzua eta sarbidea.

Kasu horietan, eraginpeko jabeen baimenak, lizentziak eta abar aurkezteari lotutako eskakizunak eraginpeko lurzatiaren eta eraikinen jabeen erkidego guztietara hedatuko dira.

7.- Hirigintza Ondare Katalogatuaren barnean dauden ondasun eta eraikuntzak direnez, ondasun eta eraikuntza horiek baldintza egokietan kontserbatu eta mantentzeko kasu bakoitzean egokitzat hartzen diren neurrien zehaztapen eta exekuzioaren baitan egongo da aipaturiko obra horien baimena.

Inola ere ez da baimenduko ondasun eta eraikin horien balioak hondatu edo/eta kaltetzen dituzten obrak egitea eta instalazioak ezartzea.

6. artikulua.- Konposizio- eta estetika-irizpideak

1.- .- Eraikin bat multzo unitario baten parte denean, batasun estetiko babesteko, lehenengo proiektuan baimentzen den eredua multzo bereko

favorablemente el expediente a la licencia de obras.

No se podrá conceder esta licencia de obras sin la autorización aludida. De esta forma, la resolución administrativa por la que se conceda la licencia de obras incluirá, además de sus propias condiciones particulares, aquellas que se deduzcan de la autorización para la ocupación privativa del dominio público.

6.-Unas mismas obras o actuaciones planteadas en un mismo proyecto técnico podrán dar servicio y acceso, de forma simultánea y/o complementaria, a viviendas ubicadas en edificaciones diferentes situadas en una misma parcela o en parcelas diferenciadas.

En esos casos, las exigencias asociadas a la presentación de permisos, autorizaciones, etc. de los propietarios afectados se entenderán extendidas a todas y cada una de las comunidades de propietarios de las parcelas y edificaciones afectadas.

7.-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.

Artículo 6.- Criterios compositivos y estéticos

1.- Cuando un edificio forme parte de un conjunto unitario, con la finalidad de salvaguardar la unidad estética, el modelo que se autorice en el primer

etorkizuneko instalazioetan aplikatuko da.

2.- Udalak baztertu ahal izango ditu, kalitate ezagatik, instalatu nahi den eraikina hondatzen duten diseinuak.

Era berean, igogailuaren instalazioak eraikinaren hiri-irudian eragin negatiboa duela irizten den proposamenak baztertu ahal izango dira.

7. artikulua.- Irisgarritasun- eta erabilgarritasun-baldintzak

Igogailuaren instalazioa teknikoki egin daitezkeen jarduketa guztiekin osatuko da, eraikinean dauden arkitektura-oztopoak kentzeko.

Geldialdien irteerak eraikineko erabilera komuneko elementuetatik egin beharko dira. Teknikoki posible den guztietan, igogailuaren kabinarako sarbidea bermatu beharko da, bai kaletik, bai etxebizitza bakoitzera sartzeko eremu komunetik, ibilbide irisgarrien bidez.

Era berean, kabinaren eta sartzeko ibilbideen neurriek, ahal den neurrian, irisgarritasunaren arloan indarrean dagoen araudian finkatutakoak bete beharko dituzte.

Eraikinaren kanpoaldetik igogailuaren lehen sargunerako desnibela ezin bada ezabatu, ordezko irtenbideak proposatu beharko dira, hala nola plataforma jasotzaileak, eskailera-igogailuak edo arrapalak, salbu eta arrazoituta justifikatzen bada eta Udal Zerbitzu Teknikoek berariaz onartzen badute.

Kanpoaldetik atariko kotarainoko erabateko irisgarritasuna lortu beharko da, eta horretarako nahitaezkoa izango

proyecto, será aplicable al resto de las instalaciones futuras en el ámbito del citado conjunto.

2.- El Ayuntamiento podrá rechazar aquellos diseños que, por falta de calidad desmerezca la edificación sobre la que se pretenda instalar.

Igualmente, podrá rechazarse aquellas propuestas en las que se considera que la instalación del ascensor incide negativamente en la imagen urbana de la edificación a su entorno.

Artículo 7.- Condiciones de accesibilidad y practicabilidad

La instalación del ascensor será complementada con todas las intervenciones técnicamente posibles con el fin de eliminar las barreras arquitectónicas existentes en el edificio.

La salida de las distintas paradas deberá efectuarse sobre elementos de uso común del edificio. Siempre que sea técnicamente posible, habrá de garantizarse el acceso a la cabina del ascensor tanto desde la calle como desde la zona común de entrada a cada vivienda a través de itinerarios accesibles.

Igualmente, las dimensiones de la cabina y de los recorridos de acceso deberán cumplir, en lo posible, las fijadas en la Normativa vigente en materia de Accesibilidad.

En el caso de no poder eliminar el desnivel desde el exterior del edificio al primer embarque de ascensor, se deberán plantear soluciones alternativas tales como plataformas elevadoras, salva escaleras o rampas, salvo que se justifique motivadamente, y que sea expresamente aceptado por los Servicios Técnicos Municipales.

Se deberá conseguir la plena accesibilidad desde el exterior, hasta la cota del portal, siendo obligatorio para

da kanpoaldearen eta atariaren artean sartzeko arrapalak.

Egingarritasuna behar bezala egiaztatu beharko da, salbu eta justifikatzen bada orografia- edo egitura-ezaugarriengatik edo modu konkurrentean ezin dela egin, bai eta egin daitekeen obra neurritz kanpoko gastua denean ere, bideraezin bihurtuz.

8. artikulua.- Zirkulazio-elementuetako eragina: korridoreak eta eskailerak

1.- Kabinaren neurri eta sartzeko ibilbideetarako, irisgarritasunaren erregelamenduan eta kode teknikoan ezarritakoak bete beharko dira ahal den neurrian.

9. Artikulua.- Ebakuazioa.

1.- Igogailua jartzeak lehendik zeuden suteen aurkako ebakuazio-baldintzak gutxitzea badakar, gutxienez konpentsazio-neurri hauek hartuko dira:

- Ke-detektagailu automatikoak etxebizitzaren solairu bakoitzean, zurezko egitura denean izan ezik; kasu horretan, bat eskatuko da etxebizitzako ate bakoitzaren gainean.
- Atarian seinaleztapen- eta alarma-zentrala, erabiltzailearentzat eskuragarri dagoen leku batean.
- Sirena bat atarian eta beste bat tarteko solairuan.
- Su-itzalgailu eramangarri bat solairu bakoitzean.
- Solairu bakoitzean larrialdiko argiteria instalatzea. Eskaileraren tarteko eskailera-buruetan ere jarri ahal izango da, konfigurazioaren arabera.
- Ebakuazio-ibilbidea eta suteetatik babesteko elementuak seinaleztatzea.
- Alarma-sakagailuak txandakako solairuetan.

Eraikinaren kanpoaldean irisgarritasun-baldintzak hobetzeko egiten diren obrek ezin izango dituzte kaltetu larrialdi-

ello rampas de acceso entre el exterior y el portal.

La practicabilidad deberá acreditarse cumplidamente, salvo que se justifique que por características orográficas, estructurales o de forma concurrentes no pueda realizarse, así como en los casos en los que la obra practicable constituya un gasto desproporcionado haciéndolo inviable.

Art. 8.- Incidencia en elementos de circulación: pasillos y escaleras.

1.- Las medidas de la cabina y los recorridos de acceso deberán cumplir, en lo posible, las fijadas en el reglamento de accesibilidad y en el código técnico.

Art. 9.- Evacuación.

1.- En el supuesto de que la instalación del ascensor conlleve la minoración de las condiciones de evacuación contra incendios preexistentes, se deberán adoptar, al menos, las siguientes medidas compensatorias:

- Detectores automáticos de humos en cada planta de viviendas, salvo cuando se trate de estructura de madera, en cuyo caso se exigirá uno encima de cada puerta de vivienda.
- Central de señalización y alarma en el portal, en un lugar accesible al usuario.
- Una sirena en portal y otra en planta intermedia.
- Un extintor portátil en cada planta.
- Instalación de alumbrado de emergencia en cada planta que podrá hacerse extensivo a los descansillos intermedios de la escalera en función de su configuración.
- Señalización del recorrido de evacuación y de los elementos de protección de incendios.
- Pulsadores de alarma en plantas alternas.

Las obras de mejora de las condiciones de accesibilidad que se realicen en el exterior del inmueble no podrán

ibilgailuak eraikinaren ingurunera edo haren mugakideetara hurbiltzeko aurretiazko baldintzak.

10. artikulua.- Eragina eskaileren aireztapenean eta argiztapenean eta patioetarako sarbidean

Lehendik dagoen eraikin batean igogailua jartzeak ezin izango du eragin negatiborik izan eskaileraren aireztapen- eta argiztapen-baldintzetan. Hala bada, sistema natural eta/edo mekaniko bat gehitu beharko da, sortutako murrizketa ordezkatzeko.

Era berean, igogailua jartzeak ez du inola ere patiora sartzeko zuloak desagertzea ekarriko. Nolanahi ere, horiek birkokatzea proposatu ahal izango da.

Eraikinaren barruko patioan igogailua jartzea baimenduko da, betiere bermatzen bada ez duela eragin negatiborik patiora irekitako baoak dituzten gela bizigarrien osasungarritasun- eta higiene-baldintzetan.

Aurreko ondorioetarako, igogailua jartzeak baldintza horietan eragin negatiborik ez duela ulertuko da, baldin eta justifikatzen bada eragindako piezetan bao-azalera erabilgarria, igogailuaren kaxari aurre egin gabe, piezaren azalera erabilgarriaren 1/20 dela, eta zuloaren guztizko azalera ez dela azalera erabilgarri horren 1/10 baino txikiagoa. Nolanahi ere, eragin negatiboa dagoenean, hutsune berri bat irekiz edo dagoena handituz konpondu ahal izango da, hirigintza-araudian obra berrietarako ezarritako gutxienekoaren pareko argiztapen- eta aireztapen-azalera bermatzeko, edo jatorrizko baoaren azalera, gutxieneko hori baino txikiagoa bada.

menoscabar las condiciones previas de aproximación de los vehículos de emergencia al entorno del propio edificio o sus colindantes.

Art. 10.- Incidencia en la ventilación e iluminación de escaleras y acceso a patios.

La instalación de un ascensor en un edificio existente no podrá incidir negativamente en las condiciones de ventilación e iluminación que tuviera la escalera. De ser así, deberá incorporarse un sistema, natural y/o mecánico, que supla la merma producida.

Igualmente, en ningún caso la instalación del ascensor podrá suponer la desaparición de los huecos de acceso al patio. En todo caso se podrá proponer la reubicación de los mismos.

Se autorizará la instalación del ascensor en el patio interior del edificio, siempre que se garantice que no incide negativamente en las condiciones de salubridad e higiene de las piezas habitables con huecos abiertos a dicho patio.

A los efectos anteriores se considerará que la instalación del ascensor no incide negativamente en dichas condiciones cuando se justifique que existe una superficie de huecos practicable y no enfrentada a la caja de ascensor, en las piezas afectadas, equivalente a 1/20 de la superficie útil de la pieza, siendo la superficie total del hueco no inferior a 1/10 de dicha superficie útil. En todo caso, cuando exista incidencia negativa, ésta podrá solventarse mediante la apertura de un nuevo hueco o ampliación del existente para garantizar una superficie de iluminación y ventilación resultante equivalente al mínimo establecido en la normativa urbanística para un supuesto de obra nueva o la superficie del hueco original, si ésta era inferior a dicho mínimo.

Igogailua jartzeko baimena eman ahal izango da, betiere patioaren ondoriozko azalera ez bada obra berrirako ezarritako patioaren gutxieneko azalera baino txikiagoa, eta 2,00 metroko oztoporik gabeko argi zuzenak sortzen badira.

Hala ere, igogailu gardenak eta arotzeria arinekoak eta armazoirik gabekoak erabiltzen badira, eskatutako gutxieneko azalera % 25 arte murriztea onartuko da.

11. artikulua.- Baldintza akustikoak

Igogailuak kokapen- eta isolamenduneurri egokiekin instalatu beharko dira, inguruko lokal eta giroetan soinu-inmisio maila bat bermatzeko, aplikatzekoa den araudi sektorialean ezarritako muga onargarriak gainditzen ez dituenak. Enpresa homologatuak ziurtatu beharko du baldintza akustiko horiek betetzen direla.

12. artikulua.- Makina-gelak

Makina-gelak patioan, eraikinaren barruan edo kabinaren ibilbidearen esparruan kokatu ahal izango dira. Inola ere ezin izango dute eraikinaren ebakuazio-ibilbidea oztopatu, ezta bide publikotik ikusi ere, eta eremu komunitatetik irisgarriak izan beharko dute.

III. TITULUA.

LIZENTZIA EMATEKO PROZEDURA

13. Artikulua.- Aurkeztu beharreko agiriak. Obraren proiektu teknikoaren edukia.

Lehendik dauden bizitegi-eraikinetan igogailuak jartzeko hirigintza-lizentziak eskatzeko eskabideak dokumentu batean egingo dira. Dokumentu

Podrá autorizarse la instalación de ascensor, siempre que la superficie resultante del patio no resulte inferior a la superficie mínima de patio establecida para obra nueva y resulten luces rectas libres de obstáculos de 2,00 metros.

No obstante, si se adoptan soluciones de ascensores transparentes y con carpinterías ligeras y sin castillete, se admitirá la reducción de las superficies mínimas exigidas hasta un 25 %.

Art. 11.- Condiciones acústicas

Los ascensores deberán ser instalados con las precauciones de ubicación y aislamiento que garanticen un nivel de inmisión sonora en locales y ambientes próximos que no supere los límites admisibles marcados en la normativa sectorial de aplicación. El cumplimiento de dichas condiciones acústicas deberá ser certificado por empresa homologada.

Art. 12.- Cuartos de máquinas

Los cuartos de máquinas podrán ubicarse en el patio, en el interior de la edificación o sobre el recinto del recorrido de la cabina. En ningún caso podrán entorpecer el recorrido de evacuación del edificio, ni ser visto desde la vía pública, y deberán ser accesibles desde las zonas comunes.

TÍTULO III.

PROCEDIMIENTO PARA LA CONCESIÓN DE LICENCIA

Artículo 13.- Documentación a presentar. Contenido del proyecto técnico de obra.

Las instancias para recabar las licencias urbanísticas para instalación de ascensores en edificios residenciales ya existentes, se formularán en documento

horretan, Erkidegoko presidentearen eta Obren teknikari zuzendariaren datuak jasoko dira, baita helbidea, telefonoa eta helbide elektronikoa ere.

Eskabidearekin batera, oro har, honako hauek aurkeztu beharko dira:

- Eskatzailearen IFK.
- Obra-zuzendaritzako kontratua.
- Higiezinaren eta haren inguruaren argazki-erreportajea, instalazioaren xede diren eraikinaren elementuak azalduz, eraikinerako sarbideak eta atarien barnealdeak barne, eraikina bere osotasunean irisgarritasunera egokitzeko aukera zehaztu ahal izateko.

- Ilogailuaren ezaugarri teknikoak.
- Kontrataren aurrekontu banakatua.

- Obrak hasteko aurreikusitako denbora zehaztapena, lizentzia eman ondoren, hala badagokio, bai eta obra egiteko epea ere.

- Gauzatzeko proiektu teknikoa, teknikari eskudunak sinatua eta dagokion elkargo profesionalak ikus- onetsia. Proiektu horrek, berezkoa duen edukiaz gain, honako agiri hauek ere aurkeztu beharko ditu:

a) Kokatzeko alternatibak, egon daitezkeen kokapenak onenetik txarrera arrazoituz, eta hartutakoaren arrazionaltasuna justifikatuz.

b) Aldameneko eraikinen bisten afekzioak azterketa, argazkiak, oinplanoa eta leihoen kokapenak eragindako eraikinen aurretiko bistak barne.

c) Irizpide funtzionalak, proiektuak dakartzan hobekuntzak eraikinaren irisgarritasun-baldintzetan justifikatuta.

d) Ilogailuaren kaxaren osaerari buruzko irizpideak, dagoen fatxadari dagokionez.

e) Ingurumenari ahalik eta gutxien eragiteko neurriak proposamena.

f) Planteatutako irtenbidearen

en el que se consignarán los datos del Presidente de la Comunidad, y del Técnico Director de las Obras así como su domicilio teléfono y email.

La pretensión irá acompañada con carácter general de:

- CIF del solicitante.

- Contrato de dirección de obra.

- Reportaje fotográfico del inmueble y su entorno, ilustrando, en particular, los elementos de la edificación sobre los que se proyecta la instalación, incluyendo accesos al edificio e interiores de los portales para poder determinar la posibilidad de adaptación a accesibilidad del edificio en su conjunto.

- Características técnicas del ascensor.

- Presupuesto desglosado de la contrata.

- Determinación del tiempo estimado para el inicio de las obras, una vez concedida, si procede, la licencia y del plazo de ejecución de obra.

- Proyecto Técnico de Ejecución firmado por técnico competente y visado por el colegio profesional correspondiente. Dicho proyecto, además del contenido que le es propio, deberá acompañar la siguiente documentación:

a) Alternativas de ubicación, razonando de mejor a peor las posibles ubicaciones, justificando la racionalidad de la adoptada.

b) Estudio de las afecciones de vistas de los colindantes, con fotografías, plano de planta y de alzado de los edificios afectados por la situación de las ventanas.

c) Criterios funcionales justificando las mejoras que aporta el proyecto en las condiciones de accesibilidad al edificio.

d) Criterios sobre la composición de la caja del ascensor en relación a la fachada existente.

e) Propuesta de medidas necesarias para minimizar las afecciones al medio ambiente.

f) Evaluación de los impactos (físico,

ondoriozko inpaktuen ebaluazioa (fisikoa, estetikoa, akustikoa, etab.), baita zuzenketa-proposamenak ere.

g) Espazio publikoari eragiten dioten irtenbideekin batera, eragindako espazio publikoa urbanizatzeko obren eranskin bat aurkeztu beharko da.

h) Obrak egiteko kostua, bai eta desjabetu beharreko ondasun eta eskubide guztien balio ekonomikoa ere, gerora egokitu ahal izango badira ere.

i) Proposatutako konponbideak ukitzen dituen ondasun eta eskubide guztien zerrenda, horien ezaugarrien deskribapena eta titularren identifikazioa.

14. Artikulua.- Obraren proiektu teknikoa izapidetzeko eta onartzeko baldintzak. Aurretiko kontsulta

1.- Aurretiatzko kontsulta

Egokitzat jotzen den guztietan, dagokion proiektu teknikoa egin eta Udalari aurkeztu aurretik, kontsulta bat aurkeztu ahal izango zaio aipatutako erakundeari, kasu bakoitzean egokitzat jotzen diren esku hartzeko jarraibideak eta neurriak ezagutu eta zehazteko eta, bestetik, horien arabera dagokion proiektua egiteko.

Erakunde horrek kontsultari emandako erantzuna kontsultaren zehaztasun- eta informazio-mailaren arabera izango da.

2.- Proiektu teknikoa izapidetzea.

Proiektua aurkeztu ondoren, udal zerbitzu teknikoek proiektu horretan proposatutako konponbideak aztertuko dituzte, ukitutako etxebizitzetara eta eraikinetara sartzeko. Azterketa hori, besteak beste, honako alderdi hauetara

estético, acústico, etc.) que se deriven de la solución planteada, así como las propuestas de corrección.

g) Las soluciones que afecten al espacio público deberán ir acompañadas de un Anexo de obras de urbanización del espacio público afectado.

h) El coste de ejecución de las obras, así como el valor económico de todos los bienes y derechos que hubieran de expropiarse en su caso, sin perjuicio de su posterior reajuste.

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

Artículo 14.- Condiciones de tramitación y aprobación del proyecto técnico de obra. Consulta previa

1.- Consulta previa.

Siempre que se estime oportuno, previamente a la elaboración y presentación al Ayuntamiento del correspondiente proyecto técnico podrá procederse a la presentación de una consulta ante la citada entidad a los efectos de, por un lado, conocer y concretar las pautas y medidas de intervención que en cada caso se estimen adecuadas y, por otro, elaborar el consiguiente proyecto conforme a las mismas.

La respuesta a la consulta por parte de la citada entidad se entenderá condicionada por el mayor o menor grado de concreción y de información contenida en la misma.

2.- Tramitación de proyecto técnico.

Presentado el proyecto, los servicios técnicos municipales analizarán las soluciones propuestas en dicho proyecto para el acceso a las viviendas y edificaciones afectadas. Dicho análisis se extenderá entre otros, a los

hedatuko da:

* Planteatutako konponbidearen arrazionaltasuna, bai eta konponbide horrek dakartzan eraginak eta inpaktuak ere, oro har, eta indarrean dagoen hirigintza-plangintzarekiko egokitasuna.

* Planteatutako konponbideak eta proiektu teknikoa egokiak diren ala ez planteatutako helburuak lortzeko.

3.- Udalaren erabakia.

Aurreko izapide eta azterketak amaitu ondoren, udalak udal-lizentzia emateko edo ukatzeko erabakia hartuko du. Proiektuak jabari publikoari eragiten badio, haren erabilera pribatiborako baimena emango da.

15. Artikulua.- Lizentzia ematearen ondorioak

Ordenantza honetan xedatutakoaren babesean ematen diren baimenak jabetza-eskubidea kontuan izan gabe eta hirugarrenei kalterik eragin gabe emango dira. Gainera, eskatzaileek jabetza horizontalaren legeriaren arabera beharrezkoak diren erabakiak hartu beharko dituzte.

16. artikulua.- Proiektatutako eta baimendutako obrak eta jarduketak gauzatzeko epeak.

1.- Oro har, proiektu teknikoan planteatutako eta dagokion udal-lizentziaren bidez baimendutako obrak eta jarduketak hiru hilabeteko epean hasi beharko dira, lizentzia ematen denetik zenbatzen hasita.

2.- Epe orokor hori berregokitu ahal izango da, bai gorantz, bai beherantz, kasu bakoitzaren egoera eta problematika zehatza kontuan hartuta,

siguientes extremos:

* La racionalidad de la solución planteada, así como de las afecciones e impactos derivados de la misma, con carácter general y la idoneidad con el planeamiento urbanístico vigente.

* La idoneidad o no de las soluciones planteadas y del propio proyecto técnico a efectos de la consecución de los objetivos planteados.

3.- Acuerdo municipal.

Una vez finalizados los trámites y análisis anteriores, el Ayuntamiento adoptará el correspondiente acuerdo de concesión o denegación de la licencia municipal. En el supuesto, de que el proyecto afecte al dominio público, se otorgará la autorización para el uso privativo del mismo.

Artículo 15.- Efectos del otorgamiento de la licencia

Las autorizaciones que se concedan al amparo de lo dispuesto en esta Ordenanza, se otorgarán a salvo del derecho de propiedad y sin perjuicio del de terceros. Además, los solicitantes deberán de adoptar los acuerdos precisos en virtud de la legislación de propiedad horizontal.

Artículo 16.- 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 o bien a la baja, en atención a las circunstancias y a la problemática específica de cada caso,

eta lizentzia bakoitzean berariaz zehaztuko da.

3.- Obrak amaitzean, obra-amaierako likidazioarekin eta legez eskatutako baimenekin batera, enpresa homologatuak emandako baldintza akustikoen ziurtagiria eta instalazioaren argazkiak aurkeztu beharko ditu.

IV. TITULUA.

DESJABETZE BIDEZKO ESKU-HARTZEA, ERAGINDAKO ERAIKIN ETA ETXEBIZITZETARAKO SARBIDEA BERMATZEKO.

17. artikulua.- Desjabetze bidezko esku-hartzearen justifikazioa. Irizpide orokorrak.

1.- Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 177. artikulua arabera, onura publikokoa eta interes orokorrekoa da, obrek eragindako lursailak eta/edo eraikinaren zatiak behin betiko edo aldi baterako desjabetzeari dagokionez, eragindako etxebizitzak eta bizitegi-eraikinak sarbide fisiko hornitzeko xedea duten obrak eta jarduketak egitea, dagokion legeria sektorialak aurreikusitako irisgarritasuna gauzatzeko.

2.- Lizentzia bat eman ondoren, eta obrei ekiteko ezintasuna egiaztatu bada obrek erabat edo partzialki ukitutako ondasunen edo eskubideen titularrak aurka daudelako, udal-organo eskudunak desjabetze-espedita hastea erabaki ahal izango du, haren onuradun izan behar duten pertsonak hala eskatzen badute. **Pertsona horiek hartuko dituzte beren gain desjabetze horri lotutako kostuak.**

determinándose expresamente en cada licencia.

3.- Al finalizar las obras deberá presentar junto a la liquidación de fin de obra, y autorizaciones legalmente exigidas, certificado de condiciones acústicas emitido por empresa homologada y fotografías de la instalación.

TÍTULO IV.

INTERVENCIÓN MEDIANTE EXPROPIACIÓN CON EL FIN DE GARANTIZAR EL ACCESO A LAS EDIFICACIONES Y VIVIENDAS AFECTADAS.

Artículo 17.- Justificación de la intervención mediante expropiación. Criterios generales.

1.- De conformidad con el artículo 177 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, se considera de utilidad pública e interés general, a los efectos de la expropiación definitiva o temporal de los terrenos y/o partes de la edificación afectados por las mismas, la ejecución de las obras y actuaciones que tengan como fin dotar de acceso físico a las viviendas y edificaciones residenciales afectadas por las mismas, para hacer efectiva la accesibilidad prevista por la legislación sectorial pertinente.

2.- Otorgada una licencia y acreditada la imposibilidad de acometer las obras por la oposición de quienes sean titulares de los bienes o derechos afectados total o parcialmente por aquéllas, el órgano municipal competente podrá acordar la incoación del correspondiente expediente de expropiación a petición de las personas que hayan de ser beneficiarias de la misma, **las cuales asumirán totalmente los costes asociados a la citada expropiación.**

3.- El Proyecto de expropiación deberá identificar expresamente a dichas

3.- Desjabetze-proiektuak onuradun horiek berariaz identifikatu beharko ditu. Onuradun horiek jabeen erkidegoa izan daitezke, edo, bestela, obrak egiteko gehiengo nahikoa duena, jabetza horizontalari buruz indarrean dagoen legeriaren arabera.

4.- Oro har, desjabetzeak irispide-obra eta -jarduketa baimenduek eragindako lursail eta eraikinaren zati guztiak hartu ahal izango ditu, betiere ordenantza honetan adierazitako baldintzak betetzen badituzte.

18. artikulua.- Desjabetzeko eskaera.

1. Desjabetze-espeditentea hasteko eskaera haren onuradun izango den pertsonak edo pertsonak planteatu ahal izango dute, haren arrazoiak eta xedea zehatz-mehatz justifikatzen dituen proiektu batekin batera. Era berean, onuraduna dela egiaztatzen duen dokumentazioa aurkeztu beharko du, 17.3 artikuluaaren arabera.

2.- Onuradunak desjabetzea eskatu beharko du, obrak egiteko alde aurreko udal-lizentzia duen proiektu bat sustatzen duela egiaztatuz, bai eta obrak hastea ezinezkoa dela ere, eraginpeko ondasun eta eskubide guztiak ez dituelako.

19. artikulua.- Desjabetzearen justifikazioa.

Desjabetze-proiektuak justifikatuko du udal-lizentzian babestutako obrak eta instalazioak, bai eta ondasun eta eskubide partikularren okupazioa eta afektazioa ere, beharrezkoak direla kasuan kasuko higiezia irisgarritasunez hornitzeko, eta, era berean, ezin izango direla gauzatu, ondasun horien titularren aurrean eragindako kudeaketak gorabehera.

personas beneficiarias, que podrán ser la Comunidad propietaria, o quien tenga 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, siempre que reúnan los requisitos señalados en la presente ordenanza.

Artículo 18.- Solicitud de expropiación.

1. La solicitud de incoación del expediente expropiatorio, podrá ser planteada por la persona o personas que vayan a resultar beneficiarias de la misma, acompañando un proyecto en que se justifique con precisión los motivos y finalidad de aquella. Así mismo deberá acompañar la documentación acreditativa de su condición de beneficiario, según artículo 17.3.

2.- El beneficiario deberá solicitar la expropiación acreditando que promueve un proyecto que cuenta con previa licencia municipal para ejecución de las obras y la imposibilidad de inicio de estas por no disponer de la totalidad de los bienes y derechos afectados.

Artículo 19. - Justificación de la expropiación.

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

**20. artikulua.-
proiektuaren edukia.**

Desjabetze-proiektuak honako hauek jasoko ditu:

a) Proposatutako desjabetzeak aldi baterako zein behin betiko ukitzen dituen ondasun eta eskubideen zerrenda, ondasun horien erabileretan eta jardueretan izan ditzakeen ondorioak adierazita, bai eta horien titularrena ere.

b) Obren baldintzak, bai Erkidego jabearen aldetik, bai beste edozein pertsona fisiko edo juridikoren aldetik, desjabetze hori eragin duten zirkunstantziak ezagutzea ahalbidetzen duen beharrezko informazioa barne.

c) Jabeen Erkidegoak hartutako erabakiak, hala badagokio, bai eta egindako eskaintzak eta horien aurkakotasuna ere, ekimenaren aurkako pertsonen aurrean egindako kudeaketak zehaztuz.

d) Proposatutako desjabetzeak eragindako ondasun eta eskubide guztiguztien balio ekonomikoa, nahiz eta gero udalak birdoitu ahal izango dituen.

e) Desjabetzearen onuradunek desjabetzearen eraginpeko ondasun eta eskubideen balio ekonomikoa ordaintzeko konpromisoa hartzea.

**21. artikulua.-
espedientea izapidetzea.**

1.- Desjabetze-eskaera eta erantsitako proiektua Udal Zerbitzuek aztertuko dituzte. Zerbitzu horiek txosten bat egingo dute, besteak beste, Ordenantzan ezarritako baldintzak betetzen diren ala ez argitzeko, eta eskaera ezestea proposatuko dute arrazoituta, horretarako baldintzak ez

Desjabetze-

Artículo 20.- Contenido del proyecto expropiatorio.

El proyecto de expropiación incorporará:

a) La relación de los bienes y derechos afectados tanto temporalmente como definitivamente por la expropiación propuesta, con indicación, de los efectos que dicha expropiación pudiera tener sobre los usos y actividades a que se destinan dichos bienes, así como la de los titulares de los mismos.

b) Las condiciones 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 expropiación.

c) Los acuerdos adoptados en su caso por la Comunidad de propietarios, así como los ofrecimientos realizados y 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 de los bienes y derechos afectados por la expropiación propuesta, sin perjuicio de su posterior reajuste por parte municipal.

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

Artículo 21.- Tramitación del expediente de expropiación.

1.- 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

direlako justifikatzen, edo, bestela, indarrean dagoen desjabetze-araudiaren arabera izapidetzea.

2.- Desjabetze-eskaera ezetsi ahal izango da, besteak beste, eskaera horren ondoriozko eragin eta inpaktu negatiboekin lotutako arrazoiengatik, betiere arrazoi ekonomiko zein materialengatik neurritz kanpokotzat jotzen badira.

3.- Eskumena duen organoak desjabetze-espedita izapidetzea erabakitzen badu, kasu bakoitzean zehaztuko du jarduketa tasazio bateratuaren edo banakako tasazioaren prozedurari egokitu behar zaion.

4.- Onuradunek, ondasunen eta eskubideen zerrenda behin betiko onartu aurretik, beren balioaren ehuneko hogeita bi (% 20) gordailatu edo abalatu beharko dute Udalean, desjabetze-proiektuan aurreikusitakoaren arabera. Balio justuaren % 100 ordaindu edo gordailatu aurretik, Udalak onuradunei zenbateko osoa ordaintzeko eskatuko die.

Administrazio-bidean edo auzibidean desjabetze-espedita amaitzen denean, abalaren % 20 itzuliko da.

22. artikulua.- Desjabetzea arlo horretan indarrean dagoen legerian ezarritako irizpideen mende jartzea.

Ordenantza honetan aurreikusitako desjabetzea osatzeko, oro har, arlo horretan indarrean dagoen legerian ezarritako irizpideetara egokituko da, hasiera emateko, izapidetzeko eta balio justua zehazteko irizpideak barne.

solicitud al no justificarse las condiciones necesarias para ello, o bien su tramitación de acuerdo con la normativa expropiatoria vigente.

2.- La solicitud de expropiación podrá ser desestimada por, entre otras, causas asociadas a las afecciones e impactos negativos resultantes de la misma, siempre que estos, tanto por razones económicas como materiales, se consideren desproporcionados.

3.- En el supuesto de que el órgano competente 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 igual al veinte por ciento (20%) de su valor, según lo previsto en el proyecto expropiatorio.

Con carácter previo a que se abone o deposite el 100% del justiprecio, el Ayuntamiento solicitará, a las personas beneficiarias, el abono de la cuantía total.

El 20% del aval se devolverá cuando finalice, bien en vía administrativa o judicial, el expediente expropiatorio.

Artículo 22.- Sujeción de la expropiación a los criterios establecidos en la legislación vigente en la materia.

Complementariamente la expropiación prevista en esta ordenanza se adecuará con carácter general, a los criterios establecidos en la legislación vigente en la materia, incluidos los reguladores de su incoación y tramitación, y de la determinación del justiprecio.

También se estará a lo resultante de la



Irizpide horiek aplikatzearen ondoriozkoa ere hartuko da kontuan, haren onuradunak desjabetzean atzera egin ahal izateari dagokionez..

aplicación de dichos criterios en lo referente al posible desistimiento de la expropiación por parte del beneficiario de la misma.