



ERABILERA NAGUSIA BIZILEKO KOLEKTIBOA DUTEN ERAIKINEN IRISGARRITASUN-EGOERA HOBETZEAREN INGURUKO UDAL ORDENANTZA

Zioen adierazpena

Ahalmen urritasuna duten pertsonentzako Nazio Batuen Hitzarmenak, 2006ko abenduaren 13an hartua eta Espainiar Estatuak berretsia, haren 3. artikuluan jasotzen du irisgarritasuna printzipio orokor gisa, eta 9.ean dio hitzarmena berresten duten estatuak (...) urritasuna duten pertsonak, besteen baldintza berberetan, ingurune fisikora, garraiora, informaziora eta komunikazioetara, informazioaren eta komunikazioen sistema eta teknologietara barne, baita publikoarentzat irekita dauden edo erabilera publikoa duten beste zerbitzu eta instalazioetara ere sar daitezzen bermatzera zuzendutako neurriak hartuko dituztela, bai hiri zein nekazal eremuan, bereziki honakoak aipatzen direla: 'Eraikinak, bide publikoak, garraioa eta kanpo zein barruko bestelako instalazioak, adibidez, eskolak, etxebizitzak, medikuntza instalazioak eta lantokiak

Aginte publikoen politika sozial eta ekonomikoa gidatu behar duten printzipioetako bat, Espainiako Konstituzioaren 49. artikulua araberak, ezintasunen bat duten pertsonak integratzeko politika bideratzea da, horiek bereziki babeste aldera, I. tituluak herritar guztiei aitortzen dizkien eskubideez goza dezaten.

Era berean, aukera-berdintasunari, bereizkeria ezari, eta urritasunen bat duten pertsonen irisgarritasun unibertsalari buruzko 51/2003 Legeak, abenduaren 2koa, 4. artikuluan xedatutakoaren araberak, urritasunen bat duten pertsonen aukera-berdintasunaren eskubidea urratzen da ez bakarrik irisgarritasunaren eskakizunak betetzen ez direnean baizik eta egoki diren egokitzapenak egiten ez direnean ere.

Konstituzioaren ildotik, Irisgarritasuna sustatzeko abenduaren 4ko 20/1997 Legea taxutu zen, Euskal Autonomia Erkidegoaren esparruan irisgarritasunaren alorreko betebeharrei behar bezala erantzuteko premiaren ondorioz. Hain zuzen ere, lege horretan daude finkatuta eraikinek bete behar dituzten irisgarritasun-baldintzak, zein, funtsean, trabak hirigintza, eraikuntza, garraio eta komunikazio arloetan kentzeko premian laburbiltzen baitira.

Argi eduki beharra daukagu gure bizitzako une batean edo bestean pertsona guztioi murrizten zaigula batetik bestera mugitzeko gaitasuna, eta ezinbestekoa dela arauak herritarren beharretara egokitzea, eta, hartara, udalerrria bertan bizi garenoi bizitza kalitatea eskainiko digun espazioa bihurtzeko konpromisoari erantzutea.

Azpmarratzekoa da gizarteak duela zenbait urtetik hona etxebizitza-eraikinen irisgarritasun-baldintzak hobetzeko premiaren inguruan bizi duen kezka, zeinek igogailuak instalatzeko hirigintza-baimenak eskuratzeko eskabide ugari ekarri baititu berekin. Gizartearen baitako kezka hori berretsi egin dute erakunde publikoek, zeinek bere eskumenen esparruan. Horren adibide dira indarrean dagoen ordenamendu juridikoan sartutako erraztasunak, erabilera nagusia etxebizitza duten eraikinetan instalazio edo zerbitzu berriak jartzerakoan eskatzen diren gehiengoaren flexibilizazioaren inguruan, edo Jabetza Horizontalaren 15/1995 Legean, maiatzaren 30ekoan, ezarritako prozedurak, urritasuna duten pertsonen traba arkitektonikoak kentzeko higiezinaren gaineko jabetzaren mugei buruz.

Gainera, ezinbestean aipatu behar da Irisgarritasuna sustatzeko Eusko Legebiltzarren ekainaren 30eko 2/2006 Legea, zeinek 177. j) artikuluan hirigintza-arrazoiengatik desjabetzea aplikatzeko baimena ematen baitu, baldin eta erabilera nagusia bizilekua duten eraikinetan, sektoreko legedian aurreikusitako irisgarritasuna gauzatzeko beharrezko diren



zerbitzuak eta instalazioak eguneratzeko eginbeharra betetzen ez bada, hirigintza-antolamenduan galdatzen den bezala.

Inguruabar horiek guztiek berariazko ordenantza bat idatzi beharra ekarri dute berekin, hartara erabilera nagusia bizileku kolektiboa duten eraikinen irisgarritasun baldintzak hobetzeko beharrezko den lege esparrua zehazte aldera, jabari publikoko lurzorua okupatzeko aukera ere aintzat harturik, eraikinen irisgarritasun-arazoak konpontzeko aukera bakarra hori den kasuetarako.

I. TITULUA.- XEDAPEN OROKORRAK.

1. artikulua.- Xedea.

Erabilera nagusia bizileku kolektiboa duten eraikinen irisgarritasun-egoera hobetzea helburu duten eraberritze esku-hartzeen hirigintza eta eraikuntza inguruabarrak arautzea du xede ordenantza honek.

Halaber, nahitaezko desjabetzea bideratzeko irizpideak eta metodologia finkatzen dira, indarrean dagoen legedian irisgarritasunari dagokionez aurreikusten denaren ildotik eta hirigintzaren alorreko legedi korrelatiboa aintzat harturik hartara jo beharra egokitzen denerako. Jabetza publikoa ere okupatzea aintzat hartzen da, premia egiaztatua gelditzen denean

2. artikulua.- Aplikazio eremua.

Erabilera nagusia bizileku kolektiboa duten eraikinei aplikatuko zaie ordenantza hau, baldin eta Hiri-inguruneen, espazio publikoen, eraikinen eta informazio eta komunikazio sistemen irisgarritasun-baldintzei buruzko arau teknikoak onartzen dituen apirilaren 11ko 68/2000 dekretua indarrean jarri aurreko hirigintza-baimena baliatuz eraikiak badira.

3. artikulua.- Hobekuntza esku-hartzearen baldintza bereziak.

Hirigintza-plangintzaren ondorioz antolamendutik at geratzen diren eraikinak, edo plangintzarekin bat ez datozenak, edo antolakuntza xehakaturia egiteke duten arlo eta sektoreetan lehendik zeudenak bai bildu ahal izango dira ordenantza honetan aurreikusten dena, nahiz eta egiten diren obrek eraikinari edo bertako elementu pribatiboei ekar liezaieketen balio handitzea ez den aintzakotzat hartuko gerora haiek desjabetu beharra egokitzen bada.

Hiri Antolakuntzarako Plangintza Orokorreko Babes Erregimen Bereziaren Mende dauden Eraikinen Katalogoaren baitako eraikinek alde aurreko azterketa (20. art.) izapidetu eta onestea eskatuko dute, Eraberritzea / Zaharberitzea - Erabat zaharberitzeko aukera atalean sartuta daudenean izan ezik. Orobat izango da nahitaezko agiri hori Gasteizko Erdi Aroko hiriguneko Birgaitze Integraturako Plan Bereziaren testu bateratuaren baitako Babestu Beharreko Ondasunen Katalogoan sartuta dauden eraikinak direnean.

4. artikulua.- Hirigintza parametroak betetzea.

Ordenantza honetan berariaz aipatzen diren salbuespenak salbu, indarrean dauden eta aplikagarri diren hirigintza agirietan azaltzen direnak izango dira aintzat hartu beharreko hirigintza parametroak eta eraikuntza eta erabilera arau orokorrak.



Berariaz irisgarritasun egoera hobetzeko diren instalazio eta obrak ez dira aintzat hartuko lur sailaren azalera eraikigarriaren zenbaketan; nolahi ere, gauzatutako irabazizko aprobetxamendua handitzea badakarte berekin, handitze hori hirigintzari dagokionez egingarri delarik baino ez dira baimenduko.

5. artikulua.- Jabari publikoa okupatzea.

1.- Irisgarritasun-egoera hobetzeko egintzek jabari publikoko lurzorua okupatzea eskatzen badute, hirigintza-baimena ez ezik, lurzorua modu pribatiboan okupatzeko behar den baimena ere eskuratu beharra izango da.

Jabari publikoa modu pribatiboan okupatzeko baimen hori salbuespenezkoa izango da, eta espazio publikoaren funtzionaltasun-galerarik gertatuko ez dela behar bezala bermatzen bada baino ez da bidezko izango ematea. Ematekotan, erregimen lokalari buruzko legedian aurreikusten diren sistemei jarraiki emango da, eta eraikina ordezkatzan denean indargabetuko, edo behar den dosierrean egiaztatzen den interes publikoak baimen hori iraungitzea eskatzen duenean. Nolanahi ere, baimena iraungitzen delarik, jabari publikoa desokupatu eta lehendik zegoen egoerara bihurtzeari ekin beharko dio haren titularrak. Baimena iraungitzeak ez du sortuko inongo kalte-ordaina jasotzeko eskubiderik.

2.- Jabari publikoan eragiteak bertan dauden azpiegiturak aldatzea badakar berekin, horien trazatua aldatzearen kostuak dosierra sustatu duten interesdunek hartu beharko dituzte beren gain.

3.- Jabari publikoa okupatzeko baimena zein elementutarako eman den, hura onik zaintzeko, garbi edukitzeko eta behar den segurtasun-egoeran zaintzeko beharrezko diren lanak egitera behartuta egongo dira haren titularrak.

4.- Jabari publikoa irisgarritasun-egoera hobetzeko obrekin modu pribatiboan okupatzen delarik, eta edozein delarik ere obra horien izaera, inolaz ere ezingo dira murriztu hartzen den kanpoko espazio publikoko edo erabilera publikoko espazioko oinezkoentzako ibilbideak 68/2000 dekretuan zehaztutakoak baino neurri txikiagoetara.

Irisgarritasun egoera hobetzeko obrak direla eta jabari publikoa modu pribatiboan okupatzen delarik, Ibilgailuen Pasabideetarako Baimenak emateko Ordenantza Arautzailea errespetatu beharko da, beti ere.

Orobat diseinatu eta gauzatuko dira elementu horiek ikusmen-urritasunen bat duten pertsonen hautemateko arazorik ez izateko moduan. Beraz, fatxadari itsatsita jarri beharko dira, oinezkoentzako ibilbide libreari ahalik eta gutxien eragiten diotelarik, eta ez dute inongo hegalki eduki beharko, makilarekin hautematerik ez dagoenik. Gainerako zoruarekiko kontraste kromatikoa ere balioetsiko da.

5.- Obra-baimenari dagokion dosierrean aldeko txostena eman ondoren, jabari publikoa modu pribatiboan okupatzeko baimenari dagokion dosierra bideratuko du udalak, azken hori eman aurretik ezin izango baita eman hura. Horrela, obra-baimena ematen deneko administrazio-ebazpenak, baldintza partikular propioez gain, jabari publikoa modu pribatiboan okupatzeko baimenak berekin dakartzanak ere jasoko ditu bere baitan.



II. TITULUA.- IRISGARRITASUNA ERRAZTEKO OBRA ETA INSTALAZIOAK.

6. artikulua.- Irisgarritasuna hobetzeko eraikinari gehitzen zaizkion elementuen sailkapena.

Eraikinetan izan ohi diren traba arkitektonikoak -gehienbat kanpotik eta etxebizitzan atarira bitartean izan ohi diren zurubi-mailak- kentzeko bidera daitezkeen jarduerarik arruntenak honela sailkatu ahal dira, beren berezitasun teknikoak eta eraikuntza-ezaugarriak aintzakotzat harturik:

1. Irisgarritasun-arrapalak, zeinen diseinua Hiri-inguruneen, espazio publikoen, eraikinen eta informazio eta komunikazio sistemen irisgarritasun-baldintzei buruzko arau teknikoak onartzen dituen apirilaren 11ko 68/2000 dekretuan jasotako irizpide teknikoetara egokitu beharko baita.
2. Behetik gorako nahiz zeharkako lekualdatze elementu mekanikoak, beren ezaugarri teknikoaren arabera honela banatzen baitira:
 - Plataforma jasotzaileak, behetik gorakoak nahiz zeharkakoak, eta
 - Igogailuak.
3. Irisgarritasun-egoera hobetzeko eraikuntzan edo urbanizazioan gehituko diren elementuak aukeratzeko orduan, irisgarritasun eta praktikotasun irizpidea hoberen betetzen duten alternatibak aukeratu beharko ditu jabekideen komunitateak.

I. KAPITULUA.- Arrapalak.

7. artikulua.- Kokalekua.

Arrapalak -bai eraikinaren lerrokaduran, bai etxebizitzan atariaren barruan, igogailuaren plataformara edo beheko solairuko bitarteko tranpalera bitartean eskailera gisa jarritako kota-desberdintasun txikiak gainditzeko balio duten obra bidezko eraikuntza-elementuak-, honela sailka daitezke, kokalekuaren arabera:

1. Eraikinen barruko arrapalak.

Eraikinen barruan, zona komunean egiten diren arrapalak, jarduera horrek partikularren jabetzei eragiten dienean. Nahitaezkoa eta premiazkoa bada halakorik egitea, egoiliarrek beren etxebizitzetara sartzeko irisgarritasuna izan dezaten, ordenantza honetan aurreikusten den desjabetze erregimena baliatu ahal izango da, V. tituluaren zehazten diren inguruabarrak egokitzen direlarik.

2. Eraikinen kanpoaldeko arrapalak.

Aurreko konponbidea, hau da, irisgarritasun-arrapala jartzea, teknikoki ez bada bideragarri eraikin jakin baten barruan, irisgarritasun-arrapala kanpoaldean egiteko baimena eskatu ahal izango dute interesdunek. Nolanahi ere, bai erabilera publikoko espazio pribatua, bai bide publikoa okupatzekotan, behar den udal baimena eskuratu beharko da.



8. artikulua.- Aukeratutako konponbidearen justifikazioa.

Proiektu teknikoetan edo, halakorik egin beharrik izanez gero, 20. artikuluan adierazten diren aldez aurreko azterketetan, arrazoitu egin beharko da arrapala jartzeko aukeratutako lekua. Azken buruan arrapala erabilera publikoko lurzoruan jartzea proposatzen bada, justifikatu egin beharko da, hura eraikinaren barruan jartzea galarazten duten arrazoiak eman eta azalduz.

Udal zerbitzu teknikoek, emandako argudioak aztertu ondoren, egokitzat jotzen dituzten argibideak edo agiriak eskatu ahal izango dituzte, edozein kokaleku posibleri buruz, beti ere proposamena hobetze aldera, behin betiko kokalekuari dagokionez.

9. art.- Eraikinaren barruko arrapalak.

- Arrapalen diseinuari eta ezaugarri teknikoiei dagokienez, aipatutako 68/2000 dekretuaren V. eranskinean -Eraberritzeak- adierazten diren parametroak aintzat hartu beharko dira
- Arrapalak jartzeak ezingo du inolaz ere murriztu eskailera eta korridoreen zabalera suteen kontra babestearen alorrean indarrean dagoen araudia eta irisgarritasunaren edo praktikotasunaren parametroak intepretatzeko irizpideei beraiei buruzkoa nahiz igarogarritasunari buruzkoa interpretatzearen ondoriozko gutxienekoetatik beherako neurrietara

10. art.- Kanpoaldean kokatutako arrapalak.

Arrapala eraikinaren barruan egitea ezinezkoa dela justifikatzen delarik, eraikinaren aldameneko kanpoko espazioa okupatuz egiteko baimena eman ahal izango da. Aukeratutako konponbideak formalki eraikinaren fatxadan integratuta egon beharko du formei eta neurriei, erabiltzen diren materialei eta eraikinaren irisgarritasun arazoan konponketari dagokienez.

Funtzionaltasun eta konposizio irizpideen konbinazioa erabakigarria izango da proposamena balioestean.

II. KAPITULUA.- Plataforma jasotzaileak.

11. artikulua.- Definizioa eta sailkapena.

Beren soiltasun teknikoagatik eta egitura-elementuetan batere eraginik ez, edo oso gutxi dutelako erraz instala daitezkeen laguntza teknikoak dira horrelako aparatu jasotzaileak.

Nolanahi ere, beste konponbide teknikorik edo ekonomikoki bideragarririk ez dagoenean bakarrik erabiliko dira plataformak.

Beren higiduraren arabera, bertikalak edo zeharkakoak izan daitezke.

Mugikortasun arazoak dituzten pertsonen autonomia pertsonala sustatze aldera, lehenetsuna emango zaio lehenengoak jartzeari, bigarrenen aldean, baldin eta suteen kontra babestearen alorrean indarrean dagoen araudia eta irisgarritasunari



berari buruzkoa nahiz igarogarritasunari buruzkoa interpretatzearen ondoriozko gutxienekoetatik beherako neurririk egokituko ez dela bermatzen bada.

12. artikulua.- Ezaugarri teknikoak eta kokagunea.

Plataformen ezaugarri teknikoei eta diseinuari dagokienez, 68/2000 dekretuaren III. eranskinean -Eraikinaren irisgarritasunaren baldintza teknikoak- adierazten diren parametroak bete beharko dira.

Kokalekuari -eraikinaren barruan edo kanpoaldean- dagokionez, baita besteren jabetza edo eskubide partikular nahiz publikoei eragiteari dagokionez ere, ordenantza honetan, obra-arrapalez ari delarik, kontzeptu horiek arautzen direneko artikulua aintzat hartu beharko dira.

Lekualdatze plataformek autonomia pertsonalaren maila handiena berma dezaten saiatuko da, ahal dela, hirugarren pertsonak ahalik eta gutxienetan esku-hartu behar dezan. Era berean, sektoreko araudi teknikoak eskatutako baldintza teknikoak bete beharko dituzte.

III. KAPITULUA.- Igogailuak.

13. artikulua.- Tipologia.

Aparatu jasotzaileen alorrean, eta ordenantza honen helburua lortze aldera hobetu beharrekoak diren egoera guztietan, tipologia hauei aplikatuko zaie araudia:

1.- Ordenantza honen aplikazio eremuan sartzen diren eraikinak, lehendik funtzionatzen duten igogailuak izan arren irisgarritasunaren alorrean gabeziak dituztenak, igogailua beheko solairuan hartzeko lekua atari-sarrerakoaz beste kota batean dagoelako.

2.- Halakorik ez duten eraikinak, igogailu bat berritik instalatzeko aukera ematen duten ezaugarriak badituzte.

Bi egoera horiek, besteak beste, araudi honen jomuga dira, eta, horrenbestez, ordenantza honen baitan irisgarritasun egoerak hobetze aldera taxutzen diren jarduerak oro dira halakoetan erabat aplikatzekoak.

14. artikulua.- Igogailu berrien kokalekua.

Irisgarritasun-egoerak hobetzeko proposamen funtzionalak, igogailuak instalatzea oinarri dutelarik, era hauetakoak izan ahalko dira:

1. Igogailua eraikinaren barruan jartzea.

Eraikinaren jatorrizko solido kapaza aldatuko ez deneko egoerak hartzen ditu bere baitan atal honek, esan nahi baita higiezinaren sakonera ez dela aldatuko, ezta fatxada ere, eta eraikinak ez duela kanpotik antzemateko moduko itxuraldakatarik jasango, ez bada estaldura-planoan makineriaren kasetoia agertzea. Hauek izan daitezke egoerak:

1.1. Eskailera-zuloan.



Konponbideak elementu komunei eragingo dien egoera, inoiz elementu pribatiboren bati ere eragingo badio ere.

1.2. Barruko patioan.

Bai argi-patioak, bai fatxadara irekitako patioak hartzen ditu egoera horrek, baina beti ere eraikinaren jatorrizko fatxadek eratzen dituzten planoen barruan.

1.3. Egoera berezietan.

Dena delako proiektuan behar bezala azaldu beharko den egoera zehatza eta partikularra.

2. Igogailua eraikinaren kanpoaldean kokatzea.

Nola edo hala eraikinaren jatorrizko solido kapaza aldatuko deneko egoerak hartzen ditu bere baitan atal honek. Batez ere, haren kanpoko fatxadetako edozeini atxikitako atal bertikalak gehitzearen ondorioz egingo da hori, eta, horrenbestez, jatorrizko bolumentria aldatuz. Hauek izan daitezke egoerak:

2.1. Espazio pribatuaren gainean.

Esku-hartzearen objektu den eraikina zein eraikuntza-tipologiaren baitan dagoen, eragina oso bestelakoa gerta daitekeeneko egoera. Horrenbestez, aplikagarri diren hirigintza parametroen analisia eta horien egokitzapena haiek zehatz ezagutuz eta ordenantza honetan jasotako arauak aintzat harturik baino ez dago egiterik.

2.2. Jabari publikoaren gainean.

Instalazioaren kokagunea jabari publikoko lur sailean egokitzen deneko egoera, esan nahi baita haren okupazio pribatiborako baimena eskuratu beharko dela aldez aurretik.

15. artikulua.- Aukeratutako konponbidearen justifikazioa.

Proiektu teknikoetan edo, halakorik egin beharrik izanez gero, 20. artikuluan adierazten diren aldez aurreko azterketetan, arrazoitu egin beharko da igogailua jartzeko aukeratutako lekua. Aurreko artikuluan azaldu den kokaleku posibleen ordenari jarraiki garatu beharko da justifikazio hori, hurrenez hurren, kasuan kasu zerrendako puntuetako bakoitza aukeratzea galarazten duten arrazoiak ematen eta azaltzen direlarik, harik eta egokientzat justifikatzen denera iritsi arte.

Udal zerbitzu teknikoek, emandako argudioak aztertu ondoren, egokitzat jotzen dituzten argibideak edo agiriak eskatu ahal izango dituzte, edozein kokaleku posiblei buruz, beti ere proposamena hobetze aldera, behin betiko kokalekuari dagokionez.

16. artikulua.- Igogailuen neurriak.

Igogailuen kabinen neurriak indarrean dagoen legedian jasota dauden irisgarritasun eta igarogarritasun irizpideetara egokitu beharko dira. Nolanahi ere, egitura edo forma arrazoiengatik, edo arrazoi ekonomikoengatik, ezinezko bada neurri horiek estu-estu betetzea, interesdunen premia zehatzei erantzuten dieten beste batzuk hartu ahal izango dira.



Irigarritasun edo igarogarritasun egoera hobetzeko obrek ondasun pribatiboak desjabetzea eskatzen badute, V. tituluan -Desjabetzearen bidezko esku-hartzea- azaltzen dena kontuan izan beharko da, aurreko paragrafoan adierazitakoari dagokionez.

III. TITULUA.- ERAIKUNTZA-BALDINTZAK.

17. artikulua.- Eraikineko irigarritasunari dagokionez.

Irigarritasun egoera hobetzeko proiektuek instalazio mekaniko berriak jartzea edo lehendik daudenak berritzea -ibilbidea luzatuz, esate baterako- aurreikusten dutelarik, teknikoki posible diren jarduera edo esku-hartzeak oro azertu beharko dira, eraikinean zein higiezinan sartu arte, eremu libre pribatuetatik pasatzen diren balizko ibilbideetan dauden traba arkitektonikoak al bait gehien murriztu edo erabat desagerrarazte aldera.

Horrela, eraikinaren barruko ibilbideak, sarbidetik etxebizitzetaraino, irigarritasun edo igarogarritasun irizpideetara egokitu beharko dira, salbu eta egitura edo forma arrazoiengatik, edo arrazoi ekonomikoengatik, horietakoren bat estu-estu betetzea ezinezko bada eta teknikoki hala justifikatzen bada.

Era berean, ahaleginak egingo dira irigarritasun edo igarogarritasun baldintzak orobat bete daitezen trastelekuak, aparkalekuak eta bestelako elementu komunak dauden solairuetan. Nolanahi ere, atal honen interpretazioak ezingo du ekarri berekin, inolaz ere, ordenantza hau baliatuz irigarritasun-obrak solairu edo elementu komun horietara luzatzeko galdatu ahal izatea, etxetxabeen elkarte batek azaldutako irizpidearen kontra.

Salbuespen gisa, eta udal zerbitzu teknikoek egoki irizten diotelarik, irigarritasunaren alorreko berariazko xedapenetara estu-estu egokitzen ez diren aldakuntzak baimendu ahal izango dira eskaileren trazatuan -eskailera-maila konpentsatuak, esate baterako--, baina beti ere obrek edo instalazio mekaniko berriez hornitzeak eraikinari, oro har, arlo horretan ekarriko dioten hobekuntza aintzakotzat hartuz.

18. artikulua.- Suteen kontra babesteari dagokionez.

Irigarritasun egoera hobetzeko obrek ezingo dute ekarri berekin suteen kontra babestearen alorrean indarrean dagoen araudian araututako eraikuntza-elementuen aldakuntzarik, bertan jasotako interpretazio-irizpideei kalte egingo dienik, murriztuko dituenik edo kontra joango denik. Horrenbestez, obretarako hirigintza-baimena izapidetzeko aldirian, dena delako egoera ebaluatzeko beharrezkotzat jotzen diren txostenak -eskumena duten udal zerbitzu teknikoek eginak- bilduko dira dosierrera.

Ordenantza honen babespean bideratzen den esku-hartzearen objektu den eraikinak ez badu larrialdietarako argiztapenik eta seinaleztapenik, edo suteak itzaltzeko bitartekorik, edo daudenak ez badira iristen gutxienezkotzat jotzen diren segurtasun mailetara, proiektu teknikoan bertan proposatu beharko da halakoak



jartzea, babes-maila egokia lortzeko aski izateko adina. Nolanahi ere, udal zerbitzu teknikoek neurri zuzentzaile horiek nahiz beste batzuk hartzea galdatu ahal izango dute -sektorizazioaren alorrean, esate baterako-, helburu bera lortzeko komenigarritzat jotzen dituztelarik.

Irigarritasun egoera hobetzeko obrak eraikinaren kanpoaldean egiten direlarik -igogailua, plataforma jasotzaileak edo irigarritasun-arrapakak jarri, esate baterako, ezingo da kaltetu larrialdietarako ibilgailuak eraikinaren beraren nahiz aldamenekoen ondora hurbildu ahal daitezen indarrean dagoen legediaren arabera lehendik ezarria dagoen egoera.

19. artikulua.- Gutxieneko argiztapen eta aireztapen azalerei dagokienez.

Irigarritasun egoera hobetzeak ez du ekarri beharko berekin lehendik dauden argiztapen eta aireztapen azalera edo, kasuan kasu, eraikuntza arauak aplikatzearen ondorioz nahitaezko diren gutxienekoak murriztea.

Horrenbestez, eraikuntza-konponbide egokiak proposatu beharko dira proiektu teknikoetan, behar diren eraberritze lanak direla medio aurreko paragrafoan adierazitakoa beteko dela bermatze aldera.

Salbuespenezko kasuetan bakarrik, argiztapen edo aireztapen betebeharren bat betetzea ezinezko dela egiaztatzen delarik, proiektuan bertan konponbide alternatiboak edo osagarriak proposatu ahal izango dira, hautemandako gabeziak arindu edo leunduko dituztenak, udal zerbitzu teknikoek aztertu ditzaten.

IV. TITULUA.- DOKUMENTAZIOA ETA ADMINISTRAZIO-IZAPIDEAK.

20. artikulua.- Aldez aurreko azterketa.

Irigarritasun egoera hobetzeko obrek Hiri Antolakuntzarako Plangintza Orokorreko Babes Erregimen Bereziaren Mende dauden Eraikinen Katalogoaren baitako eraikin bati eragiten badiote, edo Gasteizko Erdi Aroko hiriguneko Birgaitze Integraturako Plan Bereziaren testu bateratuaren baitako Babestu Beharreko Ondasunen Katalogoan sartuta dagoen eraikin bati, esan nahi baita haren fatxadetan, estalkian edo egiturazko elementuetan esku hartu behar dela, aldez aurreko banako azterketa bat egin beharko da. Bertan, hautatutako konponbidea 8. eta 15. artikuluetan aurreikusi bezala justifikatzeaz gain, proposamenean aurreikusitako eraginen forma-, konposizio-, banaketa- eta eraikuntza-tratamendua jorratu beharko da, udala guztiaren jakinaren gainean egon dadin.

Horregatik salbu geratzen dira Fatxada gorde gabe eraberritu edo berritzea atalaren baitako eraikinak.

Aldez aurreko azterketa horrek agiri hauek jaso beharko ditu, gutxienez:

- Eraikina deskribatu eta haren eraikuntza-ezaugarriak jasotzen dituen oroit-idazkia.
- Altxaketen argazki-dokumentazioa, horietan esku hartzeko asmoa badago.
- Proposatutako esku-hartzearen azalpena eta justifikazio arrazoitua; kasuan kasu, 8. edo 15. artikuluan adierazitakoaren arabera.



- Egungo egoerari buruzko dokumentazio grafikoa, honako hauek jasotzen dituena: banaketa eta kotak jasotzen dituzten oinplanoak, altxaketen planoak eta sekzio-planoa.
- Eraberritu ondorengo egoerari buruzko dokumentazio grafikoa, honako hauek jasotzen dituena: banaketa eta kotak jasotzen dituzten oinplanoak, altxaketen planoak eta sekzio-planoa.

Aldez aurreko azterketaren analisisian udal zerbitzu teknikoek ez dute bakarrik aintzat hartuko zer nolako intentsitatea duen esku-hartzeak kontserbatu beharreko elementuetan, eta hori berariazko arauetara egokitzen den; nahikoa kalitaterik ez dutelako esku hartu nahi deneko eraikinean gauzaterik merezi ez duten diseinuak ezesteko ere proposatu ahal izango dute, baita eraikinaren eta haren ingurunearen itxuran modu negatiboan eragiten duten proposamenak ere. Halaber, eskabidea hobetzeko eskatu ahalko dio interesdunari, indarrean dagoen araudiari egokitzeko

Administrazioaren ebazpenak aldez aurreko azterketa onetsi ahal izango du, eta, hala bada, egokitzen diren baldintzak jasoko ditu bere baitan -proiektu teknikoan nahitaez kontuan izan beharko diren baldintzak-, edo esku-hartze proposamena ezetsi.

21. artikulua.- Prozedura.

Hirigintza baimenaren izapideei dagokienez, administrazio prozedurei aplikagarri zaien legedian xedatutakoa aintzat hartuko da, baita Gasteizko Hiri Antolakuntzarako Plangintza Orokorrean xedatutakoa eta ordenantza honetan aurreikusitakoa ere, nahiz eta, hobekuntzarako esku-hartzeak eraikinaren fatxadari edo jabari edo erabilera publikoko espazioei eragiten dienean, beharrezkotzat jotzen diren sektore-txostenak oro eskatu ahal izango diren.

Proposamenaren edukiak udalaren jabetzako ondasunen bati eragiten badio, eta administrazioaren isiltasuna egokitzen bada, ezetsitzat jo beharko da hura.

22. artikulua.- Eskabidea eta aurkeztu beharreko dokumentazioa.

Aurrekoaren ildotik, erabilera nagusia bizileku kolektiboa duten eraikinetan irisgarritasun egoera hobetzeko obrak egiteko hirigintza-baimenaren eskabidea agiri normalizatuan edo baliokidean egin beharko da. Halaber, proiektu teknikoa erantsi beharko zaio eskabideari, espezialitatea duen teknikari eskudun batek izenpetuta eta dagokion elkargo ofizialak ontzat emanda.

1.- Identitatea.

Zehatz identifikatu beharko da eskabidean zeinek eskatzen duen obra egiteko udal baimena; izenaz gain, nor ordezkatzeko duen adierazi beharko da.

2.- Proiektu teknikoa.

Proiektu teknikoak, indarrean dauden arauak galdatzen duten dokumentazioaz gain, agiri hauek jaso beharko ditu bere baitan:

1. Eraikina deskribatu eta haren eraikuntza-ezaugarriak jasotzen dituen oroit-idazkia.



2. Aukeratutako konponbidearen justifikazioa, ordenantza honen 8. eta 15. artikuluetan aurreikusten denaren ildotik eta bertan adierazten den moduan.
3. Aldez aurreko azterketarik izapidetu ez bada, edo inguruabar horren berariazko adierazpena, edo udalaren azken txostenaren kopia.
4. Jarduera-eremuaren egungo egoera azaltzen duen argazki-dokumentazioa.
5. Esku-hartzearen objektu den eraikina hartzen duen lur saila argi eta garbi identifikatzen duen dokumentazio grafiko zehatza.
6. Esku-hartzeak eragingo dien solairuetako bakoitzaren egungo egoera azaltzen duen dokumentazio grafikoa, honako hauek jasoko dituen: banaketa eta erabilerak deskribatzen dituzten oinplanoak, kotak jasotzen dituzten oinplanoak, altxaketen planoak eta sekzio-planoa.
7. Esku-hartzeak eragingo dien solairuetako bakoitzaren eraberritu ondorengo egoera azaltzen duen dokumentazio grafikoa, honako hauek jasoko dituen: banaketa eta erabilerak deskribatzen dituzten oinplanoak, kotak jasotzen dituzten oinplanoak, altxaketen planoak eta sekzio-planoa.
8. Proposatutako konponbidearen eta horren ezaugarri teknikoen idatzizko azalpen xehea.
9. Proiektuaren helburua behar bezala definitzeko beharrezkotzat jotzen den beste edozein informazio.

3.- Proiektu teknikoen zehaztapenak.

Hobekuntzarako esku-hartzeak eraikinaren patioaren bat ukitzen badu, ate-leihoak eragindako patio horretara dituzten etxebizitza guztien eta gainerako lokalen banaketa azaltzen duen dokumentazio grafikoa aurkeztu beharko da, igogailua instalatzeak etxebizitza horien higiene-baldintzetan zer-nolako eragina izango duen egiaztatzerik izan dadin.

Gutxienez ere honako hauek adierazi beharko dira dokumentazioan: erabilerak, azalera erabilgarriak eta patioa jotzen duen areto bakoitzaren ate-leihoen azalera. Etxebizitza edo lokalen baten egungo egoeraren datuak lortzea ezinezko izanez gero, eta baimena eskatzen duenak hala justifikatzen duelarik, dena delako lokal edo etxebizitza horrek udal baimena jaso zuen proiektuan zituen datuak aurkeztu beharko dira.

Hobekuntza esku-hartzeak solairuak, lokalak edo bizileku erabileraz bestelakoetarako espazioak ukitzen baditu, nahikoa dokumentazio grafikoa aurkeztu beharko da, non zehaztasunez azaldu beharko baita zenbatekoa den horietan egin beharreko eraberritzea, baita eraikuntza-eragin eta konponbideak eta aplikagarri diren hirigintza-parametroak ere.

Irisgarritasuna hobetzeko esku-hartzeak eraikinaren fatxadari eragiten badio, edo hari itsasten bazaio, kokalekuaren planoak aurkeztu beharko da; oinezkoentzat eta ibilgailuentzat mugatuta dauden ibilbideak irudikatu beharko dira bertan, eta



egiteko asmoa dagoen elementuak nola eragingo dien zehaztu. Orobat irudikatu beharko da mugekiko eta beste eraikinekiko tartea.

23. artikulua.- Hobekuntza elementuen instalazioak eragiten dien lurzorua eta eraikinaren alde aurreko baldintzei buruzko berariazko dokumentazioa.

1.- Hobekuntza-elementua instalatzeko akordioaren hitzez hitzezko ziurtagiria aurkeztu beharko da, jabetza horizontalaren legeak dioena betetzen dela egiaztatuz, edo, kasua denean, maiatzaren 30eko ezintasuna duten pertsonen traba arkitektonikoak kentzeko higiezinaren gaineko jabetzaren mugei buruzko 15/1995 Legeak dioena, deialdi, quorum, gehiengo eta jakinarazpenei buruz. Etxejabeen elkarteko idazkariak egin beharko du egiaztasun hori.

2.- Halaber, irisgarritasuna hobetzeko egitekoa den elementuak hartuko dituen espazioen jabetzari dagokionez, publikoa ala pribatua den zehaztu beharko da, eta, pribatua bada, komuna ala pribatiboa den.

3.- Era berean, besteren erabilera edo gozamen eskubiderik izanez gero, berariaz adierazi beharko da.

4.- Proiektuan irisgarritasuna hobetzeko aurreikusten diren elementuen instalazioak eragingo dien ondasun eta eskubide guztiak erabilgarri dauden ala ez adierazi beharko da, eta kasua denean, eragindako partikularrek lagapena edo esku-aldatzea egiteko konpromisoa jasotzen duena ere erantsi egingo da.

V. TITULUA.- DESJABETZEAREN BIDEZKO ESKU-HARTZEA.

24. artikulua.- Desjabetzeko irizpide orokorrak.

1. Onura publiko edo interes sozialekotzat jotzen da, eragindako lur sailak eta eraikinaren parteak nahitaez desjabetzeari edo aldi baterako okupatzeari dagokionez, apirilaren 11ko 68/2000 dekretuan jasotako irizpideak aplikatuz eraikinak irisgarritasunez hornitzea helburutzat duten obra eta jarduerak gauzatzea, dena delako sektoreko legedian aurreikusitakoaren ildotik; izan ere, erabilera nagusia bizileku kolektiboa duten eraikuntzen unitate desberdinen irisgarritan edo igarogarritasun parametroez dihardute irizpide horiek.

2. Baldin eta egiaztatzen bada, behar den udal baimena jaso ondoren, obrak egiterik ez dagoela, horiek osorik nahiz partez eragingo dieten ondasun eta eskubide guztiak erabilgarri ez daudelako, eskumena duen udal agintaritzak behar den desjabetze dosierra abiaraztea erabaki ahal izango du, onuradun izatekoa denak hala eskatzen diolarik.

3. Oro har, irisgarritasuna edo igarogarritasuna hobetzeko baimentzen diren obra eta jarduerak eragiten dieten ondasun eta eskubide guztiak hartu ahal izango ditu desjabetzeak bere baitan. Nolanahi ere, obrak gauzatzeko finkatutako epeetan onuradunak erabilgarri ez dituen bakarrik eragingo die.

4. Desjabetzeak eragiten dituen ondasun zein eskubide pribatuak industria, merkataritza edo ostalaritza jarduerari atxikiak daudenean, edo zerbitzua ematen



duenari, proposatutako kokapenaren arrazoia jaso beharko du proiektu teknikoak, bai eta eragina ahalik eta txikiena izan dadin saiatu ere.

25. artikulua.- Udalari kontsulta egitea.

Eraikina irisgarritasunez hornitzeko obren sustatzaileak kontsulta egin ahal izango dio udalari, behar diren datuak erantsiz, hartara jakin ahal izateko kasu jakin horretan desjabetzea bideragarri den, batetik, eta desjabetze hori zein inguruabarretara egokitu beharko litzatekeen, bestetik.

Udalak aurreikusita dauden sarbide obra eta jarduerak gauzatzeko behar den baimena eman aurretik nahiz baimen hori jaso ondoren aurkeztu ahal izango da kontsulta.

Desjabetzeak eragingo dien ondasun eta eskubideen balio ekonomikoaren balioespen teknikoa jaso beharko du bere baitan kontsultak.

26. artikulua.- Desjabetzeko eskabidea.

1. Desjabetzeko dosierra abiarazteko eskabidea honakoek planteatuko dute: jabekideen elkarteak edo, ezintasuna duten pertsonen traba arkitektonikoak kentzeko higiezinaren gaineko jabetzaren mugei buruzko 15/1995 legeak, maiatzaren 30ekoak, 1. artikuluan horretarako gaitzen dituen pertsonak, jabekideen elkarteari baimena eskatu badiete lege horrek xedatutakoarekin bat, eta desjabetzearen onuraduna jabekideen elkarteak izango da

2. Erabilera nagusia bizileku kolektiboa duen eraikin bat irisgarritasun edo igarogarritasunez hornitu ahal izateko desjabetzearen bitartez esku hartzeko eskabide orok behar adinako zehaztasunez justifikatu beharko dute esku-hartze sistema hori baliatzeko premia, baita onuradunei lepora dakizkiekeen betebeharrak betetzen direla ere, nahitaezko desjabetzearen alorrean indarrean dagoen legedian xedatutakoaren ildotik.

3. Aurreko paragrafoan xedatutakoa betetze aldera, desjabetze dosierra abiarazteko eskabideak honako hauek jaso beharko ditu bere baitan, gutxienez:

3.1. Desjabetzearen bidezkoatasunaren justifikazioa, non obra eta jarduera jakin batzuk egiteko premia azaldu beharko baita, eta, behar izanez gero, instalazio mekanikoak edo beste edonolakoak jartzeko premia, hartara kasuan kasuko eraikin eta etxebizitzetarako sarbidea errazte aldera.

Justifikazioaren barruan egon beharko dira eskatzailearen legitimazioa, Jabetza Horizontalaren Legeak xedatutakoarekin edo Ezintasuna duten pertsonen traba arkitektonikoak kentzeko higiezinaren gaineko jabetzaren mugei buruzko 15/1995 Legeak, maiatzaren 30ekoak, xedatutakoarekin bat.

3.2. Planteatzen den irisgarritasun edo igarogarritasun konponbidearen egokitasunaren justifikazioa, bai baldintza teknikoei dagokienean, bai eraikinean eta ingurunean izango dituen eraginei dagokienean.

3.3. Aldez aurretik aurreikusita dauden obra eta jarduerak gauzatzeko behar den udal baimena eskuratu izanaren egiaztapena, baita obrei, eragingo dieten ondasun



eta eskubide guztiak erabilgarri ez edukitzearen ondorioz, baimenean finkatutako epean ekiteko ezintasunaren egiaztapena ere.

3.4. Proposatzen den desjabetzeak eragingo dien ondasun eta eskubideen zerrenda, berariaz adierazten delarik haietan izango duen eragina, baita jabeak ere.

3.5. Obra-sustapenaren zer-nolakoak, sustapen horren iturburu diren inguruabarren berri jakin ahal izateko beharrezko den informazioa barne; bereziki, eragindako pertsonen artean, egiteko asmoa dagoen obrak direla eta, desadostasunik baldin badago.

Halaber, lanen inguruan komunitateak hartzen dituen erabakien berri emango da, deialdi, quorum, gehiengo eta jakinarazpenei buruz Jabetza Horizontalaren Legeak dioena bete dela justifikatuz, edo horren orde, Ezintasuna duten pertsonen traba arkitektonikoak kentzeko higiezin gaineko jabetzaren mugei buruzko 15/1995 Legeak, maiatzaren 30ekoak, dioena.

3.6. Proposatzen den desjabetzeak eragingo dien ondasun eta eskubide guztien eta bakoitzaren balio ekonomikoak, haien jabeen eskaini zaizkienak.

3.7. Desjabetzearen onuradunaren konpromisoa, hark eragingo dien ondasun eta eskubideen balio ekonomikoa ordaintzekoa, edozein delarik ere horren zenbatekoa.

27. artikulua.- Obra-baimenaren epeak etenda geratzea.

1. Udalak obra-baimena eman ondoren, obrei hartan finkatutako epean ekitera behartuta egongo da eskatzailea.

2. Baimena eskuratu ondoren eskatzaileak ezin badie obrei ekin, haien eragingo dieten ondasun eta eskubide guztiak bere ez dituelako, desjabetze dosierra abiaraz dezala eskatu ahal izango dio administrazioari, baimenean obrak hasteko ematen zaion epearen barruan. Eskabide formal hori baimenean obrei ekiteko emandako epea etenda uzteko oinarritzat baliatuko da.

3. Desjabetzeko eskabidea aztertu ondoren udal zerbitzu teknikoek aldeko irizpena ematen badute, desjabetze dosierra abiaraziko du administrazioak, eta etenda geratuko da baimenean obrei ekiteko emandako epea, harik eta, dena delako prezio justua ordaindu edo izendatu ondoren, ondasun eta eskubideak okupatzerik dagoen arte. Hain zuzen ere, obrei ekiteko epea berriro korritzen hasteko ebazpena emango da une horretan, geratzen den denbora agortu arte.

4. Desjabetzeko eskabidea ukatu egiten bada, ukatzeko erabakia hartzen den ebazpenean bertan ebatziko da obrei ekiteko epea berriro korritzen hastearren gainean.

5. Obrei ez bazaie horretarako emandako epean ekiten eta desjabetzeko eskabide formala egiaztatzen ez bada, baimena iraungitzat jotzeko dosierra abiaraziko da.

28. artikulua.- Desjabetzeko eskabidea balioztatzea.

1. Dagokien udal zerbitzuek aztertuko dute desjabetzeko eskabidea, eta egokitzen jotzen dituzten justifikazioak oro eskatu ahal izango dizkiote eskatzaileari, baita, beren bitarteko propioak baliatuz, behar diren egiaztapenak egin ere.



2. Desjabetzeko eskabidea aztertzean, 26. artikuluan galdatzen diren betebeharrak betetzen diren ere aztertuko da. Horren ondorioz, aukera hauek izango ditu udalak:

a) Desjabetzearen bitartez esku hartzeko eskabidea ezetsi, modu arrazoituan, horretarako beharrezko diren baldintzak betetzen edo justifikatzen ez direlako.

b) Eskabidea izapidetu, eta indarrean dagoen legedian finkatutako irizpideei jarraiki desjabetze proiektua idazteari ekin.

29. artikulua.- Desjabetze dosierra izapidetzea.

1. Bai desjabetze proiektua egiteari dagokionez, bai hori izapidetzeari dagokionez, nahitaezko desjabetzearen alorrean indarrean dagoen legedian xedatutakoa aintzat hartuko da; bereziki, abiarazteari, izapidetzeari eta balio justua zehazteari dagokionez.

2. Desjabetzearen ondorio diren kostu guztiak hura eskatu dituenak ordaindu beharko ditu. Kontzeptu horrek bere baitan hartzen ditu, besteak beste, desjabetze jarduerak nahiz onuradunak horretan atzera egiteak desjabetuari sor diezazkiokeen galerengatiko kalte-ordainak oro.

3. Kostu horiek ordainduko direla bermatze aldera, baita desjabetzearen xede ona eta irisgarritasunaren hobekuntza ere, egokitzat jotzen duen abal edo bermea jartzeko galdatu ahal izango dio udalak onuradunari. Oro har, halakorik jartzea komenigarritzat jotzen den guztietan, desjabetzeak eragiten dien ondasunen balio ekonomikoaren % 20koa izango da dena delako abalaren zenbatekoa, nahiz eta behar bezala justifikatutako egoera jakinetan diru-kopuru hori handiagoa edo txikiagoa ere izan ahalko den.

XEDAPEN INDARGABETZAILEA

Indarrrik gabe geratuko da eraikin pribatuetan irisgarritasun arrapalak eraikitze bide publikoa okupatzeari buruzko udal ordenantza.

XEDAPEN IRAGANKORRA

Ordenantza hau indarrean jarri aurretik izapidetzen hasitako eskabideek honetan jasotakoei heldu ahal izango diete, aldeko zaizkietan.

AZKEN XEDAPENA

Behin betiko onespena eman ondoren, Arabako Lurralde Historikoaren Aldizkari Ofizialean argitaratzen den egunaren biharamunean jarriko da indarrean ordenantza.