

ETXEBIZITZETAN IRISGARITASUNA ERRAZTEKO UDAL ORDENANTZA

Ordenantza hau etxebizitzetan irisgarritasuna errazteko da. Ezintasuna duten pertsonak aukera berberak izateko duten eskubidea berretsi eta euren desabantailen eta zailtasunen prebentziorako eta oreka bilatzeko neurri positiboen premia onartzen dute irisgarritasunaren arloan indarrean dauden legeak; era berean, dei egiten diete botere publikoei eta gizarteari oro har, beharrezko erabakiak hartzeko, besteak beste modu eraginkorrean eta benetan ahalbidetu eta ziurtatzeko pertsona horiek hirian, espazio publikoetan, eraikinetan, garraioetan eta informazio eta komunikazio sistemetan ibili ahal izango direla.

Basauriko Udalak urteak daramatza hirigintza eta arkitektura oztopoak daudelako iristeko zailtasunak dituzten bizitegi-eraikinetan igogailuak, eskailera-igogailuak, arrapalak, etab. instalatzen dituzten jabeen erkidegoei diru-laguntzak emateko udal araua aplikatzen.

Horrela, zenbait lekutan zailtasun handiak antzeman dira aipatutako obrak egiteko; izan ere, lokalei edota jabetza pribatuko espazioei eragiten zitzaenez, sarritan ezin izan da akordio pribaturik egin, auzitegi arruntetara jo gabe.

Gatazka horiek bizkor eta eraginkor konpontzearen –jabeen erkidegoek bide zibilera jo behar izan gabe– indarrean dagoen Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 euskal Legeak, 177. j) artikuluan, jabetza kentzeko beste kasu bat aurreikusi du: Bizitegi-eraikinetan, sektoreko legerian aurreikusitako irisgarritasuna hirigintza-antolamenduak eskatu bezala bermatu ahal izateko beharrezko diren zerbitzuak eta instalazioak eguneratzeko eginbeharra betetzen ez denean.

Ordenantza honen bitartez 2/2006 Legearen 177.j) artikulua garatuko da, eta Udalak ezinbesteko kasuetan duen jabetza kentzeko ahalmena arautuko da.

Ordenantza honetan, era berean, Plan Orokorreko Hirigintzako Arauetan sartutako artikulua berriak ere garatu dira, irisgarritasuna errazteko ekintza hauen baldintza orokorrak azaltzen direla horietan. Hain zuzen ere, 4.2.1 eta 4.2.2 artikulua dira horiek, eta urbanizazio eta eraikinetako irisgarritasun baldintzak azaltzen dituzten, Hirigintzako Arauen Zaintzeko betebeharrari buruzko bigarren kapituluak, Irisgarritasun baldintzak sektoreko legerian ezarritakoaren arabera bete behar direla ezarriz. Lurzoruaren erabilera eta eraikinetako udal esku-hartzeari buruzko laugarren titulua osatzeko, irisgarritasunaren alorrean, beste laugarren kapitulu bat erantsi da. Bertan, esku-hartzeko irizpideak ezarri dira eta horien artean nabarmentzekoa da hartutako irtenbideek herri jabariari eragiteko aukera, betiere justifikatuta badago.

Ordenantza bost kapitulutan dago egituratuta: I.- Irizpide orokorrak; II.- Obren eta jardueren baldintzak; III eta IV.- Obren aurreproiektuen eta proiektu teknikoaren edukiari eta tramitazioari buruzkoak; V.- Jabetza kentzearen bidezko jardura, irisgarritasuna ziurtatzeko partzeletan, eraikinetan eta etxebizitzetan.

ETXEBIZITZETAN IRISGARRITASUNA ERRAZTEKO UDAL ORDENANTZA.-

I. KAPITULUA.- IRIZPIDE OROKORRAK.

1. artikulua.- Ordenantzaren helburua.

Ordenantza honen bidez, esku hartzeko irizpideak eta neurriak finkatu nahi ditugu, betiere legeak eta plangintza urbanistikoa beteta, hiriko bizitegi- eta ekipamendu-eraikinetako etxebizitzetan irisgarritasuna bideratzeko eta bermatzeko, arategi sektorialean ezarritako eran, horretarako beharrezkotzat jotzen diren obrak eginda eta instalazioak jarrita, hala nola, igogailuak, plataformak, eskailera-igogailuak, arrapalak eta abar.

2. artikulua.- Aplikazio eremua.

1.- Irisgarritasun arloko Udalaren jarduerak, oro har, jabetza jasogailuak ezartzeko kentzea barne, honako betekizunak betetzen dituzten higiezinetan aplikatu ahalko dira:

- a) Higiezin horien erabilera nagusiak bizitegikoak izan beharko du, bertan osagarri diren beste erabilera batzuei kalte egin gabe.
- b) Etxebizitza horien eraikinak ez dira Plan Orokorren antolamendutik kanpoko araudian egongo.
- c) Eraikin horiek, baita horiei lotuta dauden etxebizitza eta lur-zatiek ere, irisgarritasun-zailtasunak izan behar dituzte, eta, horiek, Plan Orokorreko alor honen inguruko artikuluetan eta ordenantza honetan ezarritako baldintzak aplikatu beharra justifikatu beharko dute.

2.- Irisgarritasuneko arazoak konpontzeko proiektatutako obrak eta jarduerak honako leku hauetan izan dezakete eragina:

- a) Etxebizitza horien eraikinetako lokalak eta espazioak edo horietako zatiak, bai sestra gaineko, bai sestra azpiko izan, erabilera edozein dela ere.
- b) Aurretik aipatutakoak ez beste eraikin osagarri batzuetako lokalak eta espazioak edo horietako zatiak, etxebizitza horien aipatutako eraikin horiei lotutako lur-zatian bertan daudenak.
- c) Eraiki gabeko lurzoruak, aipatutako eraikinari lotutako lur-zatikoak.
- d) Aipatutako lur-zatitik kanpoko lurzoruak, lur-zati horiek eta irisgarritasun-arazoak dituzten etxebizitzek osatzen dituzten eraikinak mugakide dituztenak.

3. artikulua.- Eragina jabari publikoan eta beste pertsona batzuen gain.

1.- Jabari publikoan eragina duten irtenbideak bakar-bakarrik onartuko dira proiektu teknikoan justifikatzen denean baztertu egin behar direla beste aukera guztiak, ezin direlako egin edo neurriz kanpokoak direlako nabarmen. Eragina ahalik eta txikiena izaten saiatuko dira, eta eragin-eremua definitu beharko da.

2.- Aurkeztutako proiektuak Udalaren jabari publikoari eraginez gero, Ondasunen Atalak txostena egin beharko du, jarduera egokiena proposatuz Udalaren herri jabari edota erabileraren eraginari dagokionez.

3.- Instalazioaren bitartez herri jabari edota erabileraren bakarreko erabilera egiteagatiko kanon edo prezioa likidatu beharko da, horretarako zerga-ordenantza aplikatuz.

4.- Ez da baimenduko etxebizitzaren jabetza osoa edo zati bat kentzea edo hutsarteak baliogabetzea dakarren obrarik edo jarduerarik, ez baldin badago ebazpen judizial irmorik, baina bai zortasunekin lotutakoak, hala nola, argiak eta bistak; kasu horietan, gerta daitezkeen ondorio kaltegarriak arintzeko neurriak finkatu beharko dira.

II. KAPITULUA.- OBREN ETA JARDUEREN BALDINTZAK

4. artikulua.- Irisgarritasuna errazteko obren eta jardueren baldintzak.

1.- Irisgarritasun errazteko obrek eta jarduerak indarrean dagoen arautegia bete beharko dute, batez ere, aplikatu behar diren Plan Orokorreko Hirigintzako Arauetan xedatutakoa.

2.- Etxebizitzari irisgarritasuna emateko egingo diren obrak eta instalatuko diren elementuak jarraian adieraziko diren espazioetan egingo dira, azaldu den lehentasun-ordenari jarraituz:

-Eskailera-kaxan, ahal denean.

-Eraikinaren ingurakariaren barruan, patioan barne, aurreko aukera ezin bada egin. Nolanahi ere, piezak aireztatuta eta argiztatuta egongo direla bermatu beharko da.

-Fatxadan, eraikinari lotutako lur-zatiaren barruan, aurreko aukerak ezin badira egin edo gomendagarriak ez badira, edo beste edozein aukera baino egokiagoa bada.

-Fatxadan, eraikinari lotutako lur-zatitik kanpo, aurreko aukerak ezin badira egin edo gomendagarriak ez badira. Kasu honetan debekatuta egongo da Udalaren bide publikoei eragitea, eta espaloiak eta galtzada publikoak hartuko dira horrelakotzat.

-Justifika litezkeen beste aukera batzuk.

3.- Irisgarritasunerako irtenbide zehatzak kasuan kasu zehaztu beharko dira bidezko udal lizentzia eskuratzeko egingo den obra edo eraikuntzako proiektu teknikoan, eta proiektu hori teknikari eskudunak sinatu eta dagokion elkargo ofizialak ikusonetsita egon beharko da.

4.- Obra horietarako proiektu teknikoetan oreka bermatu beharko da irisgarritasunaren eta eragindako esparru edo espazioak bere zerbitzua emateko (eskailera-kaxa, patioa, fatxada, etab.) dituen ezaugarri eta baldintza egokiak zaintzearen artean.

5. artikulua.- Babes bereziko eraikinetako obrak.-

1.- Plan Orokorreko Babes Bereziko Erregimenaren barruko ondasunak eta eraikinak direnean, obretako baimena eman aurretik eraikinak erregimen horretan zehaztutako baldintzetan gordetzeko eta zaintzeko beharrezkotzat jotzen diren neurriak finkatu eta betearazi beharko dira.

2.- Ez da baimenik emango ondasun eta eraikin horien balioak hondatzen edo hutsaltzen dituen obrarik egiteko, ez instalaziorik jartzeko.

III. KAPITULUA.- OBREN PROIEKTU TEKNIKOEN EDUKIA ETA TRAMITAZIOA.

6. artikulua. Obren proiektu teknikoaren edukia.-

Dokumentazioari buruzko ordenantzaren “L-3 Konpondu, hobetu edo atontzeko obretako lizentziak (fatxadak, lokalak, estalkiak eta antzekoak)” izeneko atalean definituta dauden zehaztapen orokorrez gain, honako hauek jasoko dira zehatz-mehatz obren proiektu teknikoetan.

a) Proposatutako irtenbidea arrazoizkoa dela, bai berez, bai planteatu daitezkeen beste irtenbide batzuen aldean, Plan Orokorreko Hirigintzako Arauetan eta ordenantza honetan ezarritako irizpide eta lehentasun-ordenen arabera.

b) Planteatutako irtenbideak eragindako esparruan dituen inpaktu eta eragin fisiko, estetiko, akustiko edo bestelakoen ebaluazioa.

c) Inpaktu eta eragin horiek zuzentzeko edo kentzeko proposamenak; horretarako egoki diren materialak eta makinak erabiltzeko proposamena ere egin daiteke.

d) Planteatutako irtenbidea dela-eta eragindako lurren hirigintzako erregimenean egin beharreko doikuntzak, egin behar baldin badira, euren partzelazio-baldintzak, eraikinen lerrokadurak, lur horien izaera juridikoa edo bestelakoak eta Plan Orokorrean finkatutako irizpideetara egokituta daudela jasoko da.

e) Obrak egitearen eta instalazioa jartzearen kostua eta, hala gertatzen bada, jabetza kendutako ondasun eta eskubide guztien balio ekonomikoa. Balio hori berriro doitu daiteke gerora.

f) Urbanizazio-obren eranskina, proposatutako irtenbideak jabari publikoan eragina duenean.

g) Suteen kontra babesteko neurriak, EKTko Suteetarako segurtasuna (S.I.) izeneko oinarrizko agirian ezarritakoaren arabera, eta NBE CPI/96 Eraikinetako suteen kontrako babes neurriak izenekoa interpretatu eta aplikatzeko Etxebizitza, Arkitektura eta Hirigintzako Zuzendaritza Nagusiaren 2001/01/16ko irizpideen arabera.

h) Indarrean dagoen plangintzan adierazitakoaren arabera, beharrezkotzat jotzen diren gainerako gorabehera eta alderdiak.

7. artikulua.- Proiektu teknikoaren tramitazioa eta lizentziari buruzko erabakia.

1.- Obra proiektuei buruz indarrean dagoen arautegian finkatutakoarekin bat etorrita tramitatu eta erabakiko da proiektu teknikoa.

2.- Udalaren zerbitzu teknikoek baloratuko dute planteatutako irtenbidea arrazoizkoa den ala ez, baita irtenbide horretatik sortutako eraginak eta inpaktuak ere, indarrean dagoen plangintzaren eremuan, aplika daitezkeen sektoreko arauetan eta ordenantza honetan ezarritakoaren arabera.

3.- Proposatutako irtenbideak jabari publikoan eragina duenean, Ondasunen Atalak ondareari buruzko txostena egin beharko du.

4.- Tramitazioa amaitu ondoren, udal lizentzia emateko ala ukatzeko erabakia hartuko da.

8. artikulua.- Lizentzia luzatzea.

Hirigintzako lizentziei eta berauen izapidetzari buruzko ordenantzan ezarritakoari eragozpenik egin gabe, lizentziaren balioa luzatutzat joko da jabetza kentzeko espedientea tramitatzen den bitartean, harik eta eragindako ondasunak eta eskubideak erabilgarri egon arte.

IV. KAPITULUA. JABETZA KENTZEAREN BIDEZ JARDUTEA

9. artikulua.- Jabetza kentzeko irizpide orokorrak.

1.- Eragindako lurren eta eraikinen zati batzuen jabetza kentzearen edo aldi baterako okupatzearen ondorioetarako, onura publikokotzat eta gizarte-interesekotzat jotzen da bizitegi- eta ekipamendu-eraikinetako etxebizitzetan irisgarritasuna errazteko obrak eta jarduerak egitea, lege sektorialetan ezarritakoa beteta.

2.- Modu sinetsgarrian egiaztatuz gero obrak baimendu ondoren ezin direla egin, obren eraginpean osorik edo zati batean dauden ondasunen edo eskubideen titularrek kontra egin dutelako, eskumena duen Udal Agintaritzak jabetza kentzeko espedientea hastea erabaki dezake, obren onuradun izango liratekeen pertsonak hala eskatuta.

3.- Horretarako, jabetza kentzeko proiektuan beren-beregi identifikatu beharko dira onuradun izango diren pertsonak, hau da, jabe-elkartea edota obrak egiteko nahiko gehiengo dutenak, jabetza horizontalari buruzko legeen arabera.

4.- Sarbideetarako baimendutako obren eta jardueren eragindako lur guztien eta eraikinen zati batzuen jabetza kendu ahal izango da oro har, 3.4 artikuluan adierazitakoena izan ezik.

10. artikulua.- Jabetza kentzeko eskaria.

1.- Jabetza kentzearen onuradun izango diren pertsonak eska dezakete jabetza kentzeko espedientea hastea, arrazoiak eta zertarakoa zehatz-mehatz justifikatzen duen proiektua erantsita.

2.- Betiere, eskaria obretako proiektu teknikoan adierazitako lanak eta jarduerak egiteko Udalaren aurretiazko lizentziarekin lotuta dagoela ulertuko da.

11. artikulua.- Jabetza kentzearen justifikazioa.

Jabetza kentzeko proiektuan justifikatu egingo da beharrezkoa dela udal lizentzia duten obrak egitea eta instalazioak jartzea eta ondasun eta eskubide partikularrak okupatzea edo haietan eragina izatea, eraikinean irisgarritasuna errazteko, eta obra horiek ezin izan direla egin ondasunen eta eskubideen titularren aurrean kudeaketak egin diren arren.

12. artikulua. Jabetza kentzeko proiektuaren edukia.

Jabetza kentzeko proiektuak datu hauek jasoko ditu gutxienez:

- a) Jabetza kendu nahi zaien ondasunen eta eskubideen zerrenda, jabetza kentzeak ondasun horien erabileran izan litzakeen ondorioak adierazita, eta ondasunen titularren zerrenda.
- b) Obrak sustatzeko baldintzak (Jabe Elkartek edota edozein pertsona fisikok eta juridikok), sustapen hori eragin duten gorabeherak ezagutzeko aukera ematen duen informazioa erantsita.
- c) Jabe Elkartek hartutako erabakiak eta erabakion aurkako oposizioa, ekimenaren kontra dauden pertsonekin egindako gestioak zehaztuta.
- d) Jabetza kendu nahi zaien ondasun eta eskubide guztien eta bakoitzaren diru-balioa. Balio hori Udalak berriro doitu dezake gerora.
- e) Jabetza kentzearen onuradunen konpromisoa eragindako ondasunen eta eskubideen diru-balioa ordaintzeko.

13. artikulua.- Jabetza kentzeko espedientearen tramitazioa.

1.- Udalaren zerbitzuek aztertuko dituzte eskaria eta erantsitako proiektua. Ondoren, txostena egingo dute, Ordenantzan jarritako baldintzak betetzen dituzten ala ez jasotzeko, besteak beste; beharrezko baldintzak bete edo justifikatu ezean, eskaria

ezesteko proposamen arrazoitua egingo dute, edota tramitatzekoa jabetza kentzeari buruz indarrean dagoen arautegiarekin bat etorrira.

2.- Udal Agintaritzak jabetza kentzeko espedientea tramitatzea erabakitzen badu, baterako ala banakako tasazioaren prozeduraren arabera egingo den zehaztuko du kasu bakoitzean.

3.- Ondasunen eta eskubideen behin betiko zerrenda onartu aurretik, onuradunek jabetza kentzeko proiektuan adierazitako ondasun eta eskubide horien balioaren (doikuntzak eginda beharrezkoa bada) ehuneko hogeita (% 20) jarriko edo abalatuko dute Udalean.

-----0-----0-----0-----