

USURBILGO UDALA

Iragarkia

Plenoak 2014ko urtarrilaren 28an egindako bilkuran, Irisgarritasun baldintzak hobetzeko udal ordenantza behin betiko onartzea erabaki zuen, administrazio bideari bukaera emanez.

Ados ez dagoenak, bi hilabete ditu errekurtsioa jartzeko Euskal Herriko Auzitegi Nagusiaren Administrazioarekiko Auzietarako Salaren aurrean. Esandako epea iragarki hau argitaratu eta hurrengo egunetik aurrera hasiko da.

Plenoak erabakitakoa betez, aipatutako Ordenantza osoa argitara ematen dugu.

Usurbil, 2014ko urtarrilaren 30a.—Mertxe Aizpurua Arzallus, Alkatea.

(130)

(951)

Irisgarritasun baldintzak hobetzeko udal ordenantza.

I. TITULUA

XEDAPEN OROKORRAK

1. artikulua. Helburua.

Ordenantza honek, erabilera nagusia bizileku kolektiboak duten eraikinen irisgarritasun egoera hobetzea helburu duten eraberritze esku-hartzeen hirigintza eta inguruabarrak arautzea du helburu.

Aldi berean, nahitaezko desjabetzea bideratzeko irizpideak eta metodologia finkatzen dira, indarrean dagoen legedian irisgarritasunari dagokionez aurreikusten denaren ildotik eta hirigintzaren alorreko legedi korrelatiboa aintzat hartuta hartara jo beharra egokitzen denerako.

Jabari publikoa okupatzeko aukera ere aintzat hartuko da premia hori egiaztatua dagoen salbuespen kasuetan.

Beraz, posiblea izango da, igogailuak edo bestelako elementuak instalatzeko ezinbestekoak suertatzen diren espazio libreko edo jabari publikoko azalera hartzea; hala nola erabilera pribatiboko azalera komunak, esate baterako, atondoak, eskailera-buruak, gainazalak, hegalek eta karrerapeak, berdin lurzoruan, zorupean edo hegalean kokatzen badira ere; baldin eta irisgarritasun unibertsala bermatzeko teknikoki edo ekonomikoki bideragarri den beste konponbiderik ez badago, eta beti ere espazio libreetako, hornidura publikoetako eta jabari publikoaren gainerako elementuetako funtzionaltasuna ziurtatzen bada. Halako ondorioetarako, hirigintza antolamenduko tresnek aipaturiko erregelaren aplikazioa bermatuko dute: Edo azalera haiek bolumen eraikigarriaren ondorioetarako ez konputatuz, ezta mugetara, beste eraikuntzetara, bide publikora edo lerroka-duretarako distantzia minimoak ere; edo helburu bere lortzeko aplikagarria den legeriarekin bat datorren beste edozein teknika aplikatuz.

2. artikulua. Aplikazio eremua.

Ordenantza hau erabilera nagusia bizileku kolektiboak duten eraikinei aplikatuko zaie, baldin eta hiri-inguruneen, espazio edo gune publikoen, eraikinen eta informazio-eta komunikazio-sistemen irisgarritasun-baldintzei buruzko arau teknikoak onartzen dituen apirilaren 11ko 68/2000 dekretua indarrean jarri aurreko hirigintza-lizentzia batekin eraikiak badira.

AYUNTAMIENTO DE USURBIL

Anuncio

El Pleno en sesión celebrada el día 28 de enero de 2014 acordó aprobar definitivamente la Ordenanza municipal relativa a la mejora de las condiciones de accesibilidad, poniendo fin a la vía administrativa.

Contra la misma podrá interponerse recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco en Bilbao. El plazo señalado se computará a partir del día siguiente al de la presente publicación.

De conformidad con lo acordado por el Pleno, se procede a publicar el texto completo de la citada Ordenanza.

Usurbil, a 30 de enero de 2012.—La Alcaldesa, Mertxe Aizpurua Arzallus.

(130)

(951)

Ordenanza municipal relativa a la mejora de las condiciones de accesibilidad.

TITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto.

Esta Ordenanza tiene por objeto regular las circunstancias urbanísticas y constructivas de las intervenciones de reforma cuyo objeto consista en la mejora de las condiciones de accesibilidad a los edificios cuyo uso predominante sea el residencial colectivo.

Así mismo, se establecen los criterios y la metodología de actuación por expropiación forzosa para aquellos supuestos que, ajustándose a lo previsto en la legislación vigente en materia de accesibilidad, se deduzcan de su correlativa legislación en materia urbanística.

También se considera la posibilidad de ocupar el dominio público en aquellos casos excepcionales en que tal necesidad quede acreditada.

Por tanto, será posible ocupar las superficies de espacios libres o de dominio público que resulten indispensables para la instalación de ascensores u otros elementos, así como las superficies comunes de uso privativo, tales como vestíbulos, descansillos, sobrecubiertas, voladizos y soportales, tanto si se ubican en el suelo, como en el subsuelo o en el vuelo, cuando no resulte viable, técnica o económicamente, ninguna otra solución para garantizar la accesibilidad universal y siempre que asegure la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones públicas y demás elementos del dominio público. A tales efectos, los instrumentos de ordenación urbanística garantizarán la aplicación de dicha regla, bien permitiendo que aquellas superficies no computen a efectos del volumen edificable, ni de distancias mínimas a linderos, otras edificaciones o a la vía pública o alineaciones, bien aplicando cualquier otra técnica que, de conformidad con la legislación aplicable, consiga la misma finalidad.

Artículo 2. Ámbito de aplicación.

La presente Ordenanza es de aplicación a los edificios cuyo uso predominante sea el residencial colectivo y cuya construcción se realizó con licencia urbanística anterior a la entrada en vigor del Decreto 68/2000, de 11 de abril, por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación.

Ordenantza hau egin berriak diren eraikinei aplikatuko zaie eta erabat zaharberritzen edo birgaitzen direnei, Ordenantza hone-tan islatutako kasuen antzeko arazo puntualak dituztenean.

Aplikazio eremutik aparte geratzen dira AASSak zehaztu-tako berariazko antolamendutik kanpoko kasuan aurkitzen diren eraikinak.

Helburu horrekin aurreikusitako obra eta jarduketek ondo-ngoetan izan dezakete eragina:

a) Etxe horiek dauden eraikinen barruko lokal eta espa-zioetan (osorik nahiz zati batean). Sestrapekoak zein sestra gai-nekoak eta horien erabilera edozein delarik ere.

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

c) Irisgarritasun lanak egin behar diren eraikineko etxe-bizitzak.

d) Eraiki gabeko lursailak, bizilekuetarako erakinari atxi-tikako bizilekuetarako partzela berean kokatuta daudenak.

e) Bizilekuetarako partzela horretatik kanpo gelditzen di-renak, edo horrekin zerikusirik ez dutenak. Lursail horiek mugakide izan beharko dute irisgarritasun arazoak dituzten etxe-bizitzak kokatuta daudeneko bizitegietarako eraikinarekin.

Nolanahi ere baimena emango da, baldin eta etxebizitzak edo etxebizitza zatiak obrak eta jarduerak, indarrean dagoen hirigintzako antolamenduan ezarritako irizpideen arabera baldin badira, kokatuta daudeneko solairua edozein delarik ere. Salbuespen gisa, eta behar bezala egiaztatu ondoren, baimen-duko dira irisgarritasun arazoari bestelako irtenbiderik eman ezin zaionean eta eraikitako mugen barruan eta ordenantza honek ezarritako baldintzetan.

Lurzati batzuetan dauden hainbat eraikinetako etxebizitza-tako sarrera ahalbidetzeko helburuarekin planteatzen daitezen zen-bait obra eta jarduketetan.

3. artikulua. Hobekuntza esku-hartzearen baldintza bere-ziak.

Hirigintza-plangintzaren ondorioz antolamendutik kanpo geratzen diren eraikinak, edo plangintzarekin bat ez datozenak, edo antolakuntza xehakaturik egiteke duten arlo eta sektoreetan lehendik zeudenak bai bildu ahal izango dira Ordenantza hone-tan aurreikusten denera, nahiz eta egiten diren obrek eraikinari edo bertako elementu pribatiboei ekar diezaien balio handi-tzea aintzakotzat ez hartu gerora haiek desjabetu beharra egoki-tzen bada.

Plangintzak, antolamenduz kanpo berariaz utzi diren eraiki-nak ezingo dira bildu aurreikusitakora.

4. artikulua. Irizpide orokorra.

Orokorrean eta hurrengo artikuluetan zehaztutakoari kalte-rik egin gabe, ordenantza honek eragindako eraikin eta etxe-bizitzaren sarrera egokitzearen nahiz helburu horretarako beha-rrezkoa diren elementuak (igogailua barne) jartze arren burutu beharreko obrak egokituko zaizkio indarrean dagoen hirigintza planeamenduan ezarritako hirigintza baldintzei nahiz baldintza teknikoari.

Esta Ordenanza es de aplicación a las obras de nueva edifi-cación o de rehabilitación integral que, puedan presentar pun-tualmente problemática análoga a los supuestos contemplados en esta Ordenanza.

Quedan excluidos de su ámbito de aplicación los inmuebles que se encuentren en el supuesto de fuera de ordenación expresa definido por las NNSS.

Las obras y actuaciones proyectadas para resolver los pro-blemas de accesibilidad pueden incidir en:

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

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

c) Viviendas existentes en el edificio donde se pretende realizar las obras de accesibilidad.

d) Terrenos no edificados integrados en la parcela vincu-lada a la referida edificación.

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

En cualquier caso, solo se autorizarán obras y actuaciones que incidan en viviendas o partes de las mismas existentes en las edificaciones afectadas por aquellas, implantadas de confor-midad con los criterios establecidos en el planeamiento urba-nístico vigente, cualquiera que sea la planta en la que se ubi-quen, de forma excepcional, y previa acreditación de imposibilidad real de otras alternativas o solución al problema de accesibilidad dentro de los límites edificados y siempre en las condiciones establecidas en la presente Ordenanza.

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

Artículo 3. Condiciones especiales a la intervención de mejora.

Los edificios que, por razón del planeamiento urbanístico, queden en situación de fuera de ordenación, o bien sean dis-conformes con el planeamiento, o bien resulten preexistentes en áreas o sectores pendiente de ordenación pormenorizada, podrán acogerse a lo previsto en esta ordenanza, si bien la posi-ble revalorización que la ejecución de dichas obras puedan suponer para el inmueble o sus elementos privativos no será considerada en una eventual expropiación.

Las edificaciones que se encuentren en fuera de ordenación expresa por el planeamiento no podrán acogerse a lo previsto.

Artículo 4. Criterio general.

Con carácter general y sin perjuicio de lo que se indica en los siguientes artículos, tanto las obras a ejecutar con el fin de adaptar el acceso a las edificaciones y viviendas afectadas por esta ordenanza, como la instalación de los elementos, incluido ascensor, que con ese mismo fin resulten necesarias, se ajusta-rán a las condiciones urbanísticas y técnicas establecidas en el planeamiento urbanístico vigente.

5. artikulua. Indarrean dagoen hirigintza planeamenduan eta horren garapenerako zehaztutako xedapenetan ezarri diren baldintzak birdoitzea.

1. Indarrean dagoen hirigintza planeamenduan eta horren garapenerako zehaztutako xedapen guzti-guztien arabera, ordenantza honek eragindako eraikinen ezaugarri fisikoek eta materialek, eraikin horietako etxebizitzaren sarrera egokitzearen beharrezkoak diren obrak burutzea eta elementuak instalatzea (igogailua barne) galaraziko balute, ondorengo irizpideen arabera jardungo da:

a) Etxebizitza horien sarrera egokitzearen burutu beharrezko obrak eta instalatu beharreko elementuak, indarrean dauden xedapen haietara egokitu dira; hots, xedatutako helburua eragotzi nahiz zailtzen ez duten gai eta arlo guztietan.

b) Bestalde, xedatutako helburua (eraikin horietako etxebizitzaren sarrera fisikoa ematea) eragotzi nahiz zailtzen duten aurreikuspenek araututako gai eta arloei dagokienean, ondorengo irizpide eta baldintzen arabera jardungo da:

2. Lehen tasun-ordena:

Aipatutako helburuarekin burutu beharreko obrak eta instalatu beharreko elementuak, ondorengo eremu nahiz espazioetan burutuko dira. Baita honako lehen tasun orden honetan ere:

a) Eskailera zuloa, ahal izanez gero, beste edozein aukera baino bidezkoagoa denean.

b) Eraikinaren ingurakariaren barruan, patioa barne, aurreko aukera ezinezkoa denean, edo beste aukeren artean egokiena denean. Geletako argitasuna eta aireztapena bermatu beharko dira.

c) Fatxadan, eraikinari loturiko lur-zatiaren barruan, atzeko edo alboetako fatxadak lehenetsiz aurreko irtenbideak bidezkoak edo gomendagarriak ez direnean. Bai eta beste aukeraren bat baino egokiagoa denean.

d) Fatxadan, eraikinari loturiko lurzatiatik kanpo, aurreko irtenbideak bidezkoak edo gomendagarriak ez direnean.

e) Jabego pribatuko lokaletan, beti ere lokalaren guztizko galera ez badakar.

f) Etxebizitzetan, azpi-etxebizitza bihurtzen ez badira, edo irisgarritasun baldintzak instalatzeak dakartzan onurak baino kalte gehiago sortzen badira.

g) Justifika daitezkeen beste aukera batzuk.

3. Berme orokorrak:

Gai horren inguruan proposaturiko irtenbidea edozein delarik, oinarrizko baldintzen mantentzea eta zaintza bermatu beharko dira. Alde batetik, eta egungo ezaugarrien baten aldaketa kaltetu gabe, zuzenean eragindako eremu nahiz espazioek –sotoa, eskailera, patioa, fatxada– helburu horretarako egokiak izaten eta horiei dagokien zerbitzua ematen jarrai dezaten. Beste aldetik, eremu horietaz baliatzen diren etxebizitza nahiz lokalek, dagokien erabilera edo jarduera garatzeko, beharrezkoak diren oinarrizko baldintzak izaten jarrai dezaten.

Zehaztutako baldintzak beteko direla bermatu ahal izateko, kasuan kasu ebaluatuko dira eta aipaturiko espazio edo eremuetan planteaturiko proposamenek sor ditzaketan edonolako

Artículo 5. Reajuste de condiciones establecidas en el planeamiento urbanístico vigente y en las disposiciones promulgadas en su desarrollo.

1. En el supuesto de que las características físicas y materiales de las edificaciones afectadas por esta ordenanza no hagan posible la ejecución de las obras y la instalación de los elementos, incluido ascensor, necesarios para adaptar el acceso a las viviendas situadas en las mismas de acuerdo con todas y cada una de las previsiones establecidas en el planeamiento urbanístico vigente y en las disposiciones promulgadas en su desarrollo, se actuará de conformidad con los siguientes criterios:

a) Las obras a ejecutar y los elementos a instalar con el indicado fin de adaptar el acceso a las citadas viviendas, se ajustarán a las citadas previsiones vigentes en todos aquellos extremos y materias cuya aplicación no dificulte o imposibilite la consecución del objetivo propuesto.

b) Por su parte, en lo referente a los extremos y materias regulados en las citadas previsiones vigentes, cuya aplicación dificulte o impida la consecución del objetivo propuesto de dar acceso físico a las viviendas situadas en las referidas edificaciones, se actuará de acuerdo con los criterios y condiciones que se exponen a continuación:

2. Orden de preferencia:

Las obras a realizar y los elementos a instalar con el referido fin se realizarán en los ámbitos o espacios que se indican a continuación, de acuerdo con el orden de preferencia que asimismo se expone:

a) La caja de escaleras, siempre que sea posible, al tiempo que más razonable que cualquier otra alternativa.

b) Dentro de la envolvente de la edificación, incluido el patio, en el caso de que la alternativa anterior no sea posible o resulte preferente a cualquier otra alternativa. Debiendo garantizarse la ventilación e iluminación de las piezas.

c) En fachada, dentro de la parcela vinculada a la edificación, priorizando las fachadas traseras o laterales, siempre que las anteriores no sean posibles o aconsejables, o resulte más adecuada que cualquier otra alternativa.

d) En fachada, fuera de la parcela vinculada a la edificación, siempre que las soluciones anteriores no sean posibles o aconsejables.

e) En locales de propiedad privada, siempre que no supongan una pérdida total del uso del local.

f) En viviendas existentes, siempre que no supongan una pérdida del uso o reconversión en infravivienda, o supongan un perjuicio mayor que el de la instalación de las condiciones de accesibilidad.

g) Otras posibles opciones que pudieran justificarse.

3. Garantías generales:

Cualquiera que sea la solución que a ese respecto 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, escaleras, 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

eragin edo kaltearen —fisiko, estetiko, akustiko, etab.— ezinbesteko xehetasunak erantsiko zaizkio. Eragin edo kalte horiek zuzendu edo deuseztatzeko beharrezkoak diren tresnak zehaztuko dira, helburu horretarako egokitzat hartzen diren material eta makineria barne.

Horrela, etxebizitzetako eraikineko birgaitzetan eta teilatuan eraginik ez izateko, lehentasuna izango du makina gela gabeko igogailuen jartzeak.

Teilatu gainera bolumen bat ateratzekotan, honek ahal den eragin bisual txikien eragingo du, teilatuarentzako egokiak diren bukaerako materialak erabiliz.

4. Indarrean dagoen hirigintza araudiko beste xedapen batzuk birldoitzea.

Aipatutako eraikin eta etxebizitzetarako sarrera fisiko egokitzeko irtenbideak bidezkoak eta egokiak diren guztietan, horiekin mugakide diren lursailak eragiten dietenean, haien garapenak eta burutzapenak indarrean dauden beste xedapen batzuk (lursail horien hirigintza kalifikazio erregimena, lurzati-tze eta jabari baldintzak, horien izaera juridikoa barne, eraikinaren lerroakadak, behar bezala justifikatutako bestelakoak) birldoitu behar direnean, birldoitze horien edukia eta eskumena honako hauetatik ondorioztatuko da:

a) Bai, zuzenean, proiektu hau eta aipatutako erabakiak era bateratuan kontuan hartzetik, edo

b) Bai Plan Berezi edo Xehetasun Azterlanetik. Hau da, hala badagokio eta balizko kasu bakoitzaren egoera bereziak kontuan harturik, helburu horretarako, sustatzea erabakitzen den azterlanetik.

Kasuan kasuko arazo eta egoera bereziak kontuan harturik, ondorengo erabakiko da: Bai birldoitze horiek proiektu hau nahiz proposatu eta onartutako irtenbideak era bateratuan hartzearen ondorio direla, bai horretarako beharrezkoa dela Plan Berezia edo Xehetasun Azterlana aurretik idaztea eta onartzea, birldoitze horien eskumen eta izaeraren arabera.

6. artikulua. Beste baldintza batzuk.

1. Ordenantza honen ondorioetarako, lehendik dagoen eraikin batean igogailu bat jartzea edo irisgarritasuna erraztuko lukeen beste instalazioen bat jartzea, beharrezkoa den zerbait ezartzea da, etxebizitzetan funtzionaltasunarako oinarritzko zerbitzu bat. Beraz, instalazio hori jartzeko behar den azalerak (teknikoki beharrezkoa denean, eraikigarritasun hazkundera sor dezakeen etxebizitzetan elementu pribatiboen egokitzapena barne) ez du ekarriko azalera eraikigarriaren gehitze edo goititzerik, eta beraz, Planeamenduak ezarritako gehieneko eraikigarritasuna agortua duten eraikinetan ere jarri ahal izango dira.

2. 5. artikuluan azaldutako proposamen eta baldintza teknikoak aplikagarriak izango dira eragin edo etxebizitzetan eraberritze —eta birgaitze— obrak eginez gero eta haien indaraldia eta aplikazioa horiek mantentzeko loturik daudela ulertuko da.

3. Eraikin horiek ordezkatu eta erabat eraberrituz gero, aurreikusitako eraikin berria, indarrean dauden hirigintza xedapenei eta xedapen tekniko guztiei egokituko zaie.

4. Indarrean dagoen hirigintzako araudian doiketak egiten direnean, aurreko artikuluan adierazitako irizpideen arabera, helburu hauek bermatuko dira:

—fisica, 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.

Así, en el caso de edificios residenciales objeto de rehabilitación y para evitar la caseta de cubierta, se prioriza la instalación de ascensores sin cuarto de máquinas.

En caso de sobresalir un volumen en cubierta, ésta causará el menor impacto visual posible con materiales de acabado acordes a la cubierta existente.

4. Reajuste de otras previsiones reguladoras del régimen urbanístico vigente.

Siempre que las soluciones de adaptación del acceso físico a las indicadas edificaciones y viviendas se consideren razonables y adecuadas, y afecten a terrenos situados en colindancia con aquéllas, y su desarrollo y ejecución requiera el reajuste de otras previsiones vigentes —régimen de calificación urbanística de esos terrenos; condiciones de parcelación y dominio, incluida la naturaleza jurídica de los mismos; alineaciones de la edificación; cualesquiera otras que se justifiquen debidamente, se entenderá que el contenido y alcance de esos reajustes es el que resulta:

a) Bien directamente de la consideración conjunta de este proyecto y de las indicadas soluciones, o,

b) Bien del Plan Especial o Estudio de Detalle que, en su caso y en atención a las circunstancias específicas de los correspondientes supuestos, se acuerde promover con ese fin.

En atención a la problemática y a las circunstancias específicas de cada caso se acordará, bien que los indicados reajustes resultan directamente de la consideración conjunta de este proyecto y de las soluciones propuestas y aprobadas, bien que para ello es necesaria la previa elaboración y aprobación de, según sea el alcance y naturaleza de esos reajustes, de un Plan Especial o un Estudio de Detalle».

Artículo 6. Otros condicionantes.

1. A los efectos de esta Ordenanza, se considera que la implantación de un ascensor u otra instalación destinada a facilitar la accesibilidad, en una edificación existente representa la incorporación de una instalación necesaria constituyendo un servicio esencial para la funcionalidad de las viviendas. Por lo tanto, la superficie necesaria para llevar a cabo esta instalación (incluida la adaptación técnicamente necesaria de elementos privativos de las propias viviendas que puedan conllevar un incremento de edificabilidad) no supondrá un aumento de la superficie edificable, por lo que podrán instalarse en edificios que hayan agotado la edificabilidad máxima asignada por el Planeamiento.

2. Las propuestas y condiciones técnicas recogidas en el artículo 5 serán de aplicación en los supuestos de realización de obras de reforma y rehabilitación en las edificaciones afectadas, y la vigencia y aplicación de aquellas se entenderá asociada al mantenimiento de éstas.

3. En caso de sustitución o reforma integral de las citadas edificaciones, la nueva construcción proyectada ha de ajustarse en su integridad a las previsiones urbanísticas y técnicas del planeamiento urbanístico que esté en vigor.

4. Cuando se produzcan los reajustes del régimen urbanístico vigente, conforme a los criterios señalados en el artículo anterior, se deberá garantizar la consecución del necesario y global equilibrio entre estos dos objetivos:

- a) Sarrera etxebizitzetara dagokien araudiari egokitu izatea.
- b) Eragindako eremu edo espazioak —eskailera zuloa, patioa, fatxada, e.a.— dagokion zerbitzua emateko egokiak diren ezaugarri eta baldintzak izatea.
5. Aipaturiko etxebizitza eta eraikinetarako sarrera egokitzeko irtenbideak, kasuan kasu, dagokien obra proiektu teknikoan edota eraikuntza proiektuan definituko dira. Proiektu horiek udal obra lizentzia egokia lortzeko egin beharrekoak dira.
6. Ordenantza honetan adierazitako hirigintzako aurreikuspen eta aurreikuspen teknikoen aplikazioa, eragindako eraikinetan egin litezkeen birgaitze eta eraberritze obrei eta horiek mantentzeko lanei dagokiela ulertuko da. Ez, ordea, horiek ordezkatzeko nahiz osotasunean eraberritzeko lanei.
7. Hirigintza Ondarearen Katalogoaren barne dauden ondasunak eta eraikinen kasuan, obra horietarako baimena ondorengo baldintzen menpe egongo da: Ondasun eta eraikin horiek baldintza egokietan babesteko eta mantentzeko, kasu bakoitzean beharrezkoak diren neurriak zehaztea eta burutzea. Ondasun eta eraikin horiek degradatu eta ahulduko duten obrak burutzea edo instalazioak ezartzea ez da inolaz ere baimenduko.

7. artikulua. Jabari publikoa eta hirugarren pertsonak erasatea.

1. Jabari publikoari eragiten dioten konponbideak kasu honetan onartuko dira soilik, proiektu teknikoan arrazoitzen bada beste aukerak baztertu egin behar direla ezin direlako gauzatu edo neurriak kanpokoak direlako; eta afektazio hori ahalik eta txikiena izaten saiatu beharko da.

2. Irisgarritasun egoera hobetzeko egintzek jabari publiko lurzorua okupatzea eskatzen badute, hirigintza-baimenik ez ezik, lurzorua modu pribatiboan okupatzeko behar den administrazio-emakida ere eskuratu beharra izango da.

Jabari publiko lurzorua modu pribatiboan okupatzeko, behar den administrazio-emakida eskuratu beharko da, gehinez ere 75 urtetarako, dagokion espediente bideratuz.

Jabari publikoa modu pribatuan okupatzeko administrazio-emakida hori salbuespenezkoa izango da eta espazio publikoaren funtzionaltasun galerarik ez dela gertatuko behar bezala bermatzen bada baino ez da bidezko izango ematea. Emakida ematekotan, toki araubideari eta ondasunei buruzko legedietan aurreikusten diren sistemei jarraiki emango da, eta eraikina ordezkatzeko denean indargabetuko, edo behar den espediente egiaztatzen den interes publikoak administrazio-emakida hori iraungitzea edo amaitutzat ematea eskatzen duenean. Edozelan ere, administrazio-emakida iraungitzean edo amaitzean, jabari publikoa utzi edo hustu eta leku hura lehen zegoen moduan utzi beharko du emakidaren titularrak. Administrazio-emakidaren amaierak edo emakida iraungitzeak inolaz ere ez du sortuko inongo kontzepturen kalte-ordain eskubiderik.

3. Jabari publikoan eragiteak bertan dauden azpiegiturak aldatzea badakar, horien trazatua aldatzearen kostuak espediente sustatu duten interesdunek hartu beharko dituzte beren gain.

4. Jabari publikoa okupatzeko administrazio-emakidaren titularrak, espazio zein elementuak mantentzeko, garbi edukitzeko eta behar den segurtasun-egoeran zaintzeko beharrezkoak diren lanak egitera behartuta egongo dira.

a) El acceso adaptado a la normativa a las correspondientes viviendas.

b) Que el ámbito o espacio afectado —caja de escaleras, patio, fachada, etc.— tenga las características y condiciones adecuadas para prestar el servicio propio del mismo.

5. Las soluciones de adaptación del acceso a las referidas viviendas y edificaciones han de ser definidas en cada caso en el correspondiente proyecto técnico de obra y/o edificación a elaborar a los efectos de la obtención de la correspondiente licencia municipal de obra.

6. La aplicación de los reajustes de las previsiones urbanísticas y técnicas contemplados en esta ordenanza se entenderá referida a los supuestos de realización de obras de reforma y rehabilitación en las edificaciones afectadas, así como al mantenimiento de éstas, y no así a los de su sustitución o reforma integral.

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 7. Afecciones al dominio público y a terceras personas.

1. Las soluciones que afecten a dominio público sólo se admitirán cuando se justifique en el proyecto técnico que deben descartarse otras opciones por resultar de imposible ejecución o notoriamente desproporcionadas, y tratarán de que dicha afección sea la menor posible.

2. Los actos de mejora de las condiciones de accesibilidad que requieran la ocupación de terrenos de dominio público, están sujetos no sólo a la concesión de la licencia urbanística, sino también a la pertinente concesión administrativa para la ocupación privativa de los terrenos.

Para la ocupación privativa del dominio público, se deberá obtener la necesaria concesión administrativa, como máximo para 75 años, a través del correspondiente expediente.

Esta concesión administrativa para la ocupación privativa del dominio público será de carácter excepcional, y sólo será procedente cuando se garantice suficientemente que no se produce pérdida en la funcionalidad del espacio público. Su eventual concesión se realizará según los sistemas previstos en las legislaciones de régimen local y de bienes, y finalizará bien cuando el edificio sea sustituido, o bien cuando el interés público acreditado en el correspondiente expediente considere necesaria su extinción. En cualquiera de los casos, con la extinción de la concesión administrativa procederá la persona titular de la concesión a la desocupación del dominio público y a la restitución a su estado original. La extinción de la concesión administrativa no generará un derecho a indemnización por concepto alguno.

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

4. Las personas titulares de la concesión administrativa para la ocupación del dominio 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 concesión.

5. Jabari publikoa irisgarritasun egoera hobetzeko obrek modu pribatiboan okupatzeak, edozein delarik ere obra horien izaera, 68/2000 Dekretuak diona bete egiten dela bermatuko du.

Horrelakoen egikaritzak eta diseinuak ez die hautemateko arazorik sortu behar bista urritasuna duten pertsoneri, beraz, ahal izanda, oinezkoendako ibilbide libreari ahalik eta gutxien eragingo diote eta ez dute hegal-elementurik eduki beharko, makilarekin hautemangarria edo detektagarria ez denik, eta modu positiboan balioetsiko da gainerako zoruarekiko kolore-kontrastea.

6. Obra-lizentziari dagokion espedientearen aldeko txostena eman ondoren, jabari publikoa modu pribatuan okupatzeko administrazio-emakidari dagokion espedientea bideratuko du udalak, azken hori eman aurretik ezin izango baita beste aurreko hori eman. Horrela, obra-lizentzia ematen duen administrazio ebazpenak, bere baldintza berezi edo partikularrez gain, jabari publikoa modu pribatiboan okupatzeko administrazio-emakidak berekin dakartzanak ere jasoko ditu bere baitan.

7. Etxebizitzaren desjabetze partziala edo bere zuloen ezeztatzea dakarten obra eta jarduketaren baimenak ez du ekarriko inolaz ere, bizigarritasun baldintzak galtzea edo azpi-etxebizitza bihurtzea. Egiaztatu egin beharko da desjabetuari egiten zaion kaltea ez dela jarriko diren irisgarritasun neurrien instalazioarena baino handiagoa.

Existitzen diren etxebizitzetako ondasun partikular bat, irisgarritasun egoera hobetzeko obrek modu pribatiboan okupatzeak, edozein delarik ere obra horien izaera, 68/2000 Dekretuak diona bete egiten dela bermatuko du.

8. Ez dira baimenduko guztizko desjabetzea dakarten obrak ebazpen judizial irmo bat ez bada. Halere, baimenduko dira zortasunari eragiten diotenak, hala nola, argi eta bistenak, nahiz eta kasu horietan ondorio kaltegarriak gutxitzeko neurriak hartuko diren.

9. Ordenantzarekin bat ematen diren baimenak jabetza-eskubidea alde batera utzita eta hirugarrenen eskubideei kalte egin gabe emango dira. Ordenantzak arautzen duen esparru juridiko teknikoaren barnean ematen diren baimenak hirigintzako legezketasunaren adierazpen hutsak dira, eta irizpide objektibo eta arautuetan oinarritzen dira. Hortaz, ez daude interresdunek adostasuna lortzearen mendean eta ez dakarte akordio horiek zuzenak direla ebazterik.

II. TITULUA

IRISGARRITASUNA ERRAZTEKO OBRAK ETA INSTALAZIOAK

8. artikulua. *Irisgarritasuna hobetzeko eraikinari gehitzen zaizkion elementuen klasifikazioa.*

Eraikinetan izan ohi diren traba arkitektonikoak-gehienbat kanpotik eta etxebizitzaren atarira bitartean izan ohi diren harmailak-kentzeko bidera daitezkeen jarduerarik arruntenak honela sailkatu ahal dira, beren berezitasun teknikoak eta eraikuntza-ezaugarriak aintzakotzat hartuta.

1. Irisgarritasun-arrapalak; horien diseinua hiri-inguruen, 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 da.

5. La ocupación privativa del dominio público por obras de mejora de las condiciones de accesibilidad, sea cual fuere su naturaleza, garantizará que se cumple con el Decreto 68/2000.

Su ejecución y diseño, asimismo, se realizará de tal manera que no cree problemas de detección a las personas con deficiencias visuales, afectando lo menos posible al itinerario libre peatonal y no ofreciendo elementos volados cuyo perímetro no pueda ser detectable con el bastón, valorándose de forma positiva su contraste cromático con el resto del pavimento.

6. El Ayuntamiento instruirá el expediente concerniente a la concesión administrativa para la ocupación privativa del dominio público, una vez informado favorablemente el expediente correlativo a la licencia de obras, sin que se pueda conceder esta última sin la concesión 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 concesión administrativa para la ocupación privativa del dominio público.

7. Las autorizaciones de obras y actuaciones que supongan la expropiación parcial de viviendas o anulación de alguno de sus huecos, en ningún caso, supondrá la pérdida de las condiciones de habitabilidad de la vivienda afectada o la reconversión en una infravivienda, debiendo quedar acreditado que el perjuicio que se causa al expropiado no resulta superior al de la instalación de las medidas de accesibilidad a implantar.

La ocupación de algún bien particular en viviendas existentes por obras de mejora de las condiciones de accesibilidad, sea cual fuere su naturaleza, garantizará que se cumple con el Decreto 68/2000.

8. No se autorizarán obras y actuaciones que supongan la expropiación total, salvo en ejecución de una resolución judicial firme, pero sí las que impliquen la de las servidumbres, tales como la de luces y vistas, si bien, en dichos casos, habrán de contemplarse medidas que reduzcan sus eventuales efectos perjudiciales.

9. Las autorizaciones que se concedan al amparo de lo dispuesto en esta Ordenanza, se entenderán otorgadas salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de terceros. Las licencias otorgadas en el marco jurídico técnico que se regulan en ella, constituyen meras declaraciones de legalidad urbanística basadas en criterios objetivos y reglados por lo que ni se subordinarán al acuerdo de voluntades de los interesados ni prejuzgará la corrección de aquellos.

TITULO II

OBRAS E INSTALACIONES TENDENTES A FACILITAR LA ACCESIBILIDAD

Artículo 8. *Clasificación de los elementos que se incorporan a la edificación para mejorar la accesibilidad.*

Dentro de las actuaciones más comunes que se pueden realizar en un edificio para eliminar las barreras arquitectónicas existentes, y que normalmente en forma de peldaños existen desde el exterior hasta el umbral de las diferentes viviendas, podemos clasificarlas de la forma siguiente atendiendo a su especialidad técnica y constructiva:

1. Rampas de accesibilidad cuyo diseño se atenderá a los criterios técnicos contenidos en el Decreto 68/2000, de 11 de abril, por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación.

2. Behetik gorako nahiz zeharkako elementu mekanikoak, beren ezaugarri teknikoen arabera honela banatzen baitira:

- Plataforma jasotzaileak, eta,
- Igogailuak.

3. Irisgarritasun egoera hobetzeko eraikuntzan edo urbanizazioan gehituko diren elementuak aukeratzeko orduan, irisgarritasun eta igarogarriritasun irizpidea ondoren betetzen duten alternatibak aukeratu beharko ditu etxejabeen elkarteak, hirugarrengoei eragin dakiekeen proportzionaltasuna kontuan hartuta; nahiz eta azken irizpidea udal zerbitzu teknikoek txosten arrazoituan aipatutakoa izango den.

I. KAPITULUA. ARRAPALAK

9. artikulua. Kokapena.

Arrapalak-bai eraikinaren lerrokaduran, bai etxebizitzaren atarrien 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. Arrapalak eraikin barruan.

Eraikinen barruan egiten diren arrapalek, zona komunetan egiten direnek, partikularren jabetzei eragiten dietenean eta etxebizitza barruetan bizi direnen irisgarritasuna lortzeko hori egitea derrigorrezkoa eta beharrezkoa denean, Ordenantza honetan aurreikusitako desjabetze-araubidera bildu daitezke, baldin eta Ordenantzaren V. Tituluak zehazten dituen inguruabarrek edo zer-nolakoei eragiten badute.

2. Eraikinen kanpoaldeko arrapalak.

Aurreko konponbidea, hau da, irisgarritasun-arrapala jartzea, teknikoki ez bada bideragarri, udal zerbitzu teknikoen txosten arrazoituen arabera, eraikin jakin baten barruan, irisgarritasun-arrapala kanpoaldean egiteko baimena eskatu ahal izango dute interesdunek, baina hala ere, bai erabilera publiko espazio pribatua, bai bide publikoa edo erabilera eta herri eskupeko guneak okupatzekotan, behar den administrazio-ema-kida eskuratu beharko da.

10. artikulua. Aukeratu den konponbidearen justifikazioa.

Proiektu teknikoetan edo, halakorik egin beharrik izanez gero, 22. artikuluan adierazten diren alde aurreko azterketetan, arrazoiitu 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 kokalekuri buruz, beti ere proposamena hobetze aldera, behin betiko kokalekuari dagokionez.

11. artikulua. Arrapalak eraikin barruan.

Arrapalen diseinuari eta ezaugarri teknikoek dagokienez, aipatutako 68/2000 Dekretuaren V. eranskinean –Eraberritzeak izenekoak– adierazten diren parametroak aintzat hartu beharko dira.

Arrapalak jartzeak ezingo du inolaz ere murriztu eskailera eta pasilloen zabalera suteen kontra babestearen alorrean indarrean dagoen araudia eta irisgarritasunari nahiz igarogarriritasunari buruzko parametroak interpretatzeko irizpideak interpreta-tzearen ondoriozko gutxienekoetatik beherako neurrietara.

2. Elementos mecánicos de traslación vertical u oblicua que atendiendo a sus características técnicas se distinguen en:

- Plataformas elevadoras, y
- Ascensores.

3. En la elección de los elementos a incorporar a la edificación o urbanización para la mejora de las condiciones de accesibilidad, la Comunidad de Propietarios procurará seleccionar aquella alternativa que mejor satisfaga los criterios de accesibilidad o practicabilidad, teniendo en cuenta la proporcionalidad respecto a la afección a terceros, si bien el criterio final será el determinado por los Servicios Técnicos Municipales en informe razonado.

CAPITULO I. RAMPAS

Artículo 9. Emplazamiento.

Las rampas, como elementos constructivos de obra que sirven para salvar pequeñas diferencias de cota que en forma de peldaños se incorporan bien en la alineación de la edificación y/o en el interior de los portales de las viviendas hasta la plataforma del ascensor o hasta una meseta intermedia en planta baja, en función de su ubicación las clasificamos en:

1. Rampas en el interior del edificio.

Las rampas que se realicen en el interior de la edificación, en las zonas comunes, cuya actuación afecte a propiedades de particulares y, siendo obligada y necesaria su ejecución para lograr la accesibilidad de quienes sean residentes al interior de sus viviendas, podrán acogerse al régimen de expropiación previsto en esta ordenanza siempre y cuando concurren las circunstancias que determina el Título V de esta Ordenanza.

2. Rampas exteriores de la edificación.

Cuando la anterior solución, es decir, las rampas de accesibilidad, sean inviables técnicamente, de acuerdo a informe razonado de los Técnicos Municipales, dentro de la edificación, las personas interesadas podrán solicitar la realización de rampas de accesibilidad que, tanto si ocupan espacios privados de uso público como la vía pública, o espacios de uso y dominio público, quedarán sujetas a la pertinente concesión administrativa municipal para su ocupación.

Artículo 10. Justificación de la solución adoptada.

Los proyectos técnicos o, en su caso, los estudios previos a que alude el Art. 22, deberán justificar de forma razonada la elección del emplazamiento escogido para la rampa. En caso de que la propuesta contemple, en definitiva, la ubicación en suelo de uso público deberá justificarse, aportando y detallando las razones que, en su caso, impidan la ubicación en el interior del edificio.

Los servicios técnicos municipales podrán, a la vista de los argumentos aportados, requerir la información o documentación que consideren precisa sobre cualquier emplazamiento posible, todo ello con objeto de perfeccionar la propuesta en cuanto a su ubicación definitiva.

Artículo 11. Rampas en el interior de la edificación.

Las rampas contemplarán en cuanto a diseño y características técnicas los parámetros contenidos en el Decreto 68/2000, ya citado, en su Anejo V titulado Reformas.

La incorporación de las rampas no podrá reducir en ningún caso la anchura de escaleras y pasillos a dimensiones inferiores a las mínimas deducidas de los criterios de interpretación de la normativa vigente en materia de protección contra incendios y de los criterios de interpretación de los parámetros de accesibi-

Halaber, egiturari dagozkion arrazoiek, arrazoi formalek edo ekonomikoek neurri horiek zorrotz betetzen utziko ez balukete, interesdunen premia zehatzei erantzungo lieketen beste neurri batzuk hartu ahalko dira, baldin eta beti ere, Udal Zerbitzu Teknikoen aldeko txostena lortu badute alde zurretik.

12. artikulua. *Kanpoko aldean kokatutako arrapalak.*

Arrapala eraikinaren barruan egitea ez dela bideragarria justifikatzen denean, arrapala egiteko baimena eman daiteke eraikinaren aldamenean dagoen kanpoko espazioa okupatuta.

Hartutako konponbideak formalki eraikinaren fatxadan integratuta egon beharko du formei eta neurriei, erabiltzen diren materialei eta eraikinaren irisgarritasun arazoan konponketari dagokionez.

II. KAPITULUA. PLATAFORMA JASOTZAILEAK

13. artikulua. *Definizioa eta sailkapena.*

Horrelako aparatu jasotzaileak, beren soiltasun teknikoagatik eta egitura-elementuetan batere eraginik ez izateagatik-edo oso gutxi dutelako- erraz jar daitezkeen laguntza teknikoak dira.

Edozein modutan ere beste konponbide teknikorik ez dagoenean edo ekonomikoki bideragarritasunik ez dagoenean bakarrik erabiliko dira plataformak. Beraz, instalazio hori ez da hartuko lurzoru publikoaren okupazioak edo desjabetzeak eskatzen dituzten beste konponbide batzuk eragozteko aukera legez.

14. artikulua. *Ezaugarri teknikoak eta kokapena.*

Plataformen ezaugarri teknikoak eta diseinuari dagokionez, 68/2000 Dekretuaren III. Eranskinean-eraikinen eraikigarritasunari buruzko baldintza teknikoak-adierazten diren parametroak bete beharko dira. Halaber, egiturari dagozkion arrazoiek, arrazoi formalek edo ekonomikoek neurri horiek zorrotz betetzen utziko ez balukete, interesdunen premia zehatzei erantzungo lieketen beste neurri batzuk hartu ahalko dira, baldin eta beti ere, Udal Zerbitzu Teknikoen aldeko txostena lortu badute alde zurretik.

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

III. KAPITULUA. IGOGAILUAK

15. artikulua. *Tipologia.*

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

Ordenantza honen aplikazio eremuan sartzen diren eraikinak, lehendik funtzionatzen duten igogailuak izan arren irisgarritasunaren alorrean gabeziak dituztenak, igogailua beheko solairuan hastzeko lekua atari-sarrerakoaz beste kota batean dagoelako edo mugikortasun murriztuko pertsonen igogailua erabiltzen uzten ez dieten beste arrazoi batzuk daudelako.

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

Egoera bi horiek, besteak beste, araudi honen helburu nagusia eta jomuga dira, eta, horrenbestez, Ordenantza honen baitan irisgarritasun egoerak hobetze aldera taxutzen diren jarduerak oro dira halakoetan erabat aplikatzekoak.

lidad o practicabilidad. No obstante, si razones de tipo estructural, de forma o económicas impidieran el estricto cumplimiento de aquellas dimensiones, podrán adoptarse otras que satisfagan las necesidades concretas de las personas interesadas, siempre y cuando cuenten con informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales.

Artículo 12. *Rampas situadas en el exterior.*

En los casos en que se justifique la inviabilidad de ejecutar la rampa dentro de la edificación, podrá autorizarse la realización de la misma ocupando el espacio exterior colindante a la edificación.

La solución adoptada deberá estar formalmente integrada con la fachada del edificio en lo referente a la forma y dimensiones, los materiales empleados y a la resolución de los problemas de accesibilidad del edificio.

CAPITULO II. PLATAFORMAS ELEVADORAS

Artículo 13. *Definición y clasificación.*

Este tipo de aparatos elevadores son ayudas técnicas cuya instalación se caracteriza por su sencillez técnica y la poca o nula afección a elementos estructurales.

No obstante, sólo se emplearán las plataformas cuando no haya otra solución técnica o económicamente viable. En este sentido no se considerará su instalación como alternativa, para evitar otras soluciones que impliquen expropiaciones u ocupaciones de suelo público.

Artículo 14. *Características técnicas y ubicación.*

Las plataformas cumplirán, en cuanto a características técnicas y de diseño, los parámetros que contempla el Decreto 68/2000 en su Anejo III. Condiciones técnicas sobre la accesibilidad a los edificios. No obstante, si razones de tipo estructural, de forma o económicas impidieran el estricto cumplimiento de aquellas dimensiones, podrán adoptarse otras que satisfagan las necesidades concretas de las personas interesadas, siempre y cuando cuenten con informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales.

Se procurará que las plataformas de traslación garanticen el mayor nivel de autonomía personal, minimizando la eventual intervención de terceras personas. Así mismo, deberán cumplir con cuantos requisitos técnicos exijan la normativa técnica sectorial.

CAPITULO III. ASCENSORES

Artículo 15. *Tipología.*

La aplicación, en materia de aparatos elevadores y en el conjunto de situaciones a mejorar con el propósito de esta ordenanza, concierne a las siguientes tipologías:

Los edificios incluidos en el ámbito de aplicación de esta ordenanza, que cuentan con ascensores en funcionamiento pero que presentan carencias en materia de accesibilidad por realizarse su embarque en planta baja a una cota diferente de la de ingreso en el portal o por otras razones que impidan su uso a personas con movilidad reducida.

Los edificios que, carentes de tal prestación, reúnen las características que permitirían la instalación ex novo de un ascensor.

Ambas circunstancias, a parte de otras, constituyen la principal finalidad de esta normativa y, por ello, todas las acciones tendentes a la mejora de las condiciones de accesibilidad que en esta ordenanza se incluyen, resultan de plena aplicación.

16. artikulua. *Igogailu berrien kokalekua.*

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

1. Igogailua eraikinaren barruan jartzea.

Eraikinaren jatorrizko gotor kapaza aldatuko ez duten egoera posibleak hartzen ditu atal honek bere baitan, hau da: Eraikinaren sakonera eraikia ez da aldatuko, ezta fatxadak ere, eraikinak ez du kanpotik antzemateko moduko itxuraldaketa jasango, ez bada teilatuplanoan makineriaren kaxeta agertzea. Egoerak hauexek izan daitezke:

1.1. Eskailera-zuloan:

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

1.2. Barruko patioan.

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

1.3. Egoera berezietan.

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

1.4. Igogailua patioan (etxadiko patioan, lursaileko patioan, argi-patioan edo fatxada nagusira edo atzeko fatxadara ematen duen patioan) instalatzea, argi-patioko baldintzak konstante izanik betiere.

Igogailua patioan instala daiteke, patiora ematen duten eta bizitzeko egokiak diren gelek nahitaezko osasungarritasun eta higienebaldintzak betetzen dituztela ziurtatuz gero betiere.

Patioaren neurriak direla medio, etxebizitzaren leihoen parean instalatzen bada igogailua, leiho horiei dagozkien gelak zertarako erabiltzen diren gorabehera, gela argiztatzeko eta aireztatze baldintzak betetzen direla ziurtatzeko behar adinako distantzia izan behar da zureriaren planoaren eta igogailuaren inguruko itxituraren artean, kasu honetan izan ezik: Gela horiek bainugelatarako, garbigelatarako eta bizitzeko egokiak ez diren geletarako erabiltzen direnean.

Aurreko paragrafoaren helburuetarako, onargarria da igogailuaren kaxa etxebizitzaren leihoen parean gelditzea, baldintza hauek betetzen badira betiere:

— Leihoei dagozkien gelen (sukaldeen, logelen edo egongelen) azalera erabilgarriaren 1/12ko hutsunea utzi behar da gutxienez igogailuaren kaxaren eta leihoen artean, eta hutsune horrek pasatzeko modukoa izan behar du.

— Patio-zati bat libre utzi behar da, eta zati horrek 12 m²koa izan behar du gutxienez.

— Bizitzeko egokiak diren geletako leihoetatiko bista zuzenek 2 metrokoak izan behar dute gutxienez. Alde horretatik, argi zuzena da fatxada jakin bateko zureriaren planoaren eta edozein oztoporen, eraikuntzaren edo mugaren arteko distantzia. Bizitzeko egokiak diren gelak, berriz, hauek dira: Batetik, etxebizitza bateko edo etxebizitzatarako erabiltzen den eraikuntza pareagarri bateko logelak, egongelak, jangelak, sukaldeak, egongelatarako eta jangelatarako erabiltzen diren gelak eta egongelatarako, jangelatarako eta sukaldetarako erabiltzen diren gelak; eta, bestetik, egoteko, atsend hartzeko edo lan egiteko erabiltzen diren eta, horrenbestez, pertsonak luzaroan erabiltzen dituzten gelak.

2. Igogailua eraikinaren kanpoaldean jartzea.

Nola edo hala eraikinaren jatorrizko gotor kapaza aldatzen duten egoerak hartzen ditu bere baitan atal honek; batez ere,

Artículo 16. *Emplazamiento de los nuevos ascensores.*

Las propuestas funcionales de mejora de las condiciones de accesibilidad que se basen en la instalación de ascensores, pueden presentar las siguientes situaciones:

1. Ubicación del ascensor en el interior del edificio.

Comprende este apartado las situaciones posibles que no modifican el sólido capaz original del edificio, es decir, no se altera el fondo edificado del inmueble, ni las fachadas, ni éste sufre una distorsión perceptible desde el exterior, salvo la eventual aparición del casetón de la maquinaria en los planos de cubierta. Dichas situaciones pueden ser:

1.1. En caja de escalera:

Situación con afectación de elementos comunes y que, ocasionalmente, alcanza a otros privativos.

1.2. En patio interior.

Situación que comprende tanto los patios de luces como los patios abiertos a fachada, pero siempre al interior de los planos que configuran las fachadas originales del edificio.

1.3. En situaciones especiales.

Situación concreta y particular que deberá explicarse convenientemente en el proyecto pertinente.

1.4. Instalación de ascensor en patio. (Patio de manzana, patio de parcela, patio de luces y patio abierto a fachada principal o posterior), debiendo adaptarse en todo caso a las condiciones de patios de luces.

Podrá autorizarse la instalación del mismo en patio, siempre que garantice las preceptivas condiciones de salubridad e higiene de las piezas habitables con huecos abiertos a dicho patio.

Cuando la instalación del ascensor, por dimensiones del patio, se efectúe frente a ventanas de viviendas, independientemente del uso de la estancia, a excepción de baños, aseos y huecos no vivideros, la situación del ascensor será tal que la distancia mínima desde el plano que contiene la carpintería hasta el cerramiento perimetral de este sea suficiente para asegurar las condiciones de iluminación y ventilación de dicha estancia.

A los efectos del párrafo anterior se considerará tolerable la instalación del ascensor cuya caja quede enfrentada a las ventanas de las viviendas siempre que:

— Se mantenga una superficie de huecos practicable no inferior a 1/12 de la superficie útil de la dependencia afectada (cocinas, habitaciones o salones).

— Quede libre una superficie de patio cuya superficie no sea inferior a 12 m².

— La distancia mínima de vistas rectas de las ventanas de las piezas habitables no sea inferior a 2 metros. Se entiende por luces rectas la distancia medida desde el plano que contiene las carpinterías de una determinada fachada y cualquier obstáculo, edificación o lindero). Así mismo se entenderá como pieza habitable, cada una de las estancias o espacios de una vivienda o de usos residenciales asimilables destinadas a Dormitorio, Estar, Comedor, Cocina, Estar-Comedor y/o Estar-Comedor-Cocina, así como aquellas en las que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.

2. Ubicación del ascensor en el exterior del edificio.

Comprende este apartado las situaciones posibles que, de alguna forma, modifican el sólido capaz original del edificio,

haren kanpoko fatxadetako edozeini atxikitako atal bertikalak gehitzearen ondorioz egingo da hori, eta, horrenbestez, jatorrizko bolumetria aldatuz. Egoerak hauek izan daitezke:

2.1. Espazio pribatuaren gainean.

Esku-hartzearen objektu den eraikina zein eraikuntza-tipologiaren baitan dagoen, eragina oso bestelakoa gerta daitekeeneko egoera. Horregatik, aplikagarri diren hirigintza parametroen analisisa eta horien egokitzapena haiek zehatz ezagutzuz eta Ordenantza honetan jasotako arauak aintzat hartuta baino ez dago horrelakorik egiterik.

2.2. Jabari publikoaren gainean.

Instalazioaren kokagunea jabari publikoko lur sailean egokitzen denean, eta haren okupazio pribatiborako administrazio-emakida alde aurretik eskuratu beharra izaten denean.

17. artikulua. Aukeratu den konponbidearen justifikazioa.

Proiektu teknikoetan edo, halakorik egin beharrik izanez gero, 22. artikuluan adierazten diren alde aurreko azterketetan, arrazoitzen egin behar da igogailua jartzeko aukeratutako lekua. Aurreko artikuluan azaldu diren kokaleku posibleen ordenari jarraiki garatu behar da justifikazio hori, hurrenez hurren, kasuan kasu zerrendako puntuetako bakoitza aukeratzea galarazten duten arrazoiak ematen eta azaltzen direlarik, harik eta egokientzat justifikatzen denera heldu arte. Aukeratzekoan, irisgarritasun arazoei konponbiderik egokiena eta gauzatzearen bidegarritasuna eskaintzen dien aukera lehentzikoa da.

Desjabetze- bidea edo espazio publikoari eragitea dakarten proiektu teknikoek justifikatu egin behar dute ez dagoela arazoari konponbidea emateko beste aukerarik, nahiz eta kostu handiagoa izan, baina baita ere, kostua neurritik kanpoko ez bada. Neurritik kanpoko kostutzat hartuko da irisgarritasunaren hobekuntza lortzeko beste obra posible horren kostua bikoizten duena; kalkulu hori ateratzerakoan kontuan hartuko dira beharrezkoa den lokal azalaren okupazio-kostuak eta han ezarritako jarduerari eragiteagatik edo jarduera laga behar izateagatik ordaindu beharreko kalte-ordainak.

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

18. artikulua. Igogailuen neurriak.

Igogailuen kabinen neurriak indarrean dagoen legedian jasota dauden irisgarritasun irizpideetara egokitu behar dira. Halaber, egiturari dagozkion arrazoiak, arrazoi formalek edo ekonomikoek neurri horiek zorrotz betetzen utziko ez balukete, interesdunen premia zehatzei erantzuneko lieketen beste neurri batzuk hartu ahal dira, baldin eta beti ere, Udal Zerbitzu Teknikoen aldeko txostena lortu badute alde aurretik.

Irisgarritasun edo igarogarratasun egoera hobetzeko obrek ondasun pribatuak edo pribatiboak desjabetzea eskatzen badute, V. Tituluan-Desjabetze bidezko esku-hartzea-azaltzen dena kontuan izan behar da, aurreko paragrafoan adierazitakoari dagokionez.

generalmente por la adición de cuerpos de carácter vertical adosados a cualquiera de las fachadas exteriores y alterando con ello la volumetría original. Dichas situaciones pueden ser:

2.1. Sobre espacio privado.

Situación en la que, conforme a la tipología edificatoria en que se encuadre el edificio objeto de intervención, la afectación puede resultar de muy diferente naturaleza. Por ello, el análisis de los parámetros urbanísticos aplicables y su eventual acomodación sólo puede realizarse a la luz del conocimiento concreto de aquellos y de los preceptos de la presente ordenanza.

2.2. Sobre dominio público.

Situación en la que la ubicación de la instalación recae sobre terrenos de dominio público y quedan sujetas a la pertinente concesión administrativa para la ocupación privativa de aquel.

Artículo 17. Justificación de la solución adoptada.

Los proyectos técnicos o, en su caso, los estudios previos a que alude el Art. 22, deberán justificar de forma razonada la elección del emplazamiento escogido para el ascensor. Esta justificación deberá desarrollarse siguiendo el orden de posibles emplazamientos descrito en el artículo anterior, de forma secuenciada, aportando y detallando las razones que, en su caso, impidan la elección de cada alternativa enunciada, hasta alcanzar aquel que se justifique como más adecuado. En la elección se dará prioridad a la alternativa que ofrezca la mejor solución a los problemas de accesibilidad, y de la viabilidad de su ejecución.

Los proyectos técnicos que impliquen expropiación o afectación al espacio público deberá justificar que no existen otras alternativas que den solución al problema, aunque tenga un mayor costo, siempre que éste no sea desproporcionado. Se entenderá como costo desproporcionado aquel que duplique el costo de la otra obra posible para conseguir la mejora de accesibilidad, serán tenidos en cuenta en ese cálculo los costos de ocupación de la superficie de local necesaria y los de la indemnización por cese o afectación a la actividad implantada.

Los servicios técnicos municipales podrán, a la vista de los argumentos aportados, requerir la información o documentación que consideren precisa sobre cualquier emplazamiento posible, todo ello con objeto de perfeccionar la propuesta en cuanto a su ubicación definitiva.

Artículo 18. Dimensiones de los ascensores.

Las dimensiones de las cabinas de los ascensores se ajustarán a los criterios de accesibilidad o practicabilidad recogidos en la legislación vigente. No obstante, si razones de tipo estructural, de forma o económicas impidieran el estricto cumplimiento de aquellas dimensiones, podrán adoptarse otras que satisfagan las necesidades concretas de las personas interesadas, siempre y cuando cuenten con informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales.

En el supuesto de que las obras de mejora de las condiciones de accesibilidad o practicabilidad requieran de la expropiación de bienes privativos, lo señalado en el párrafo anterior debe ponerse en relación con lo descrito en el Título V- Actuación por expropiación.

III.TITULUA

ERAIKUNTZA BALDINTZAK

19. artikulua. Eraikinaren irisgarritasunari 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 aztertu beharko dira, eraikinean sartu arte, eremu libre pribatuetatik pasatzen diren balizko ibilbideetan dauden traba arkitektonikoak albat gehien murriztu edo erabat desagerrarazte aldera.

Horrela, igogailuetako geralekuak eraikineko erabilera komuneko elementuen gainean jarri behar dira. Hala ere kasu arrazoitua izanez gero egin daiteke gune pribatuetan. Tipologiaren aldetik eta teknikoki ahal den guztietan, igogailuaren kabinara sartzeko aukera bermatu egin beharko da, bai kaletik, eta baita ere etxebizitza bakoitzera sartzeko dagoen gune komunitik ibilbide irisgarrien barna. Eraikinaren kanpoaldetik igogailuaren aurreneko sarbidera dagoen desnibela ezabatzeko aukerarik ez balego, beste aukera osagarriak planteatu beharko dira – plataforma jasotzaileak, eskailera- igogailuak edo arrapalak jartzea esate baterako- ezintasun hori arrazoi bidez justifikatu eta Udal Zerbitzu Teknikoek berariaz onartu ezean.

Era berean, ahaleginak egingo dira irisgarritasun edo igogarriritasun baldintzak trastelekuetan, aparkalekuetan eta beste-lako elementu komunak dauden solairuetan bete daitezen. Nolanahi ere, atal honen interpretazioak ezingo du ekarri berekin, inolaz ere. Ordenantza hau baliatuz irisgarritasun-obrak solairu edo elementu komun horietara luzatzeko galdatu ahal izatea, etxejabeen elkarte batek azalduko irizpidearen kontra.

20. artikulua. Suteen kontra babesteari dagokionez.

Igogailua jartzeak ezingo du ekarri ebakuazio-ibilbidearen parte diren pasilloen zabalera indarrean den araudiak ezartzen duen gutxienekotik behera estutzea.

Existitzen diren etxebizitzetan irisgarritasun baldintzak hobetzeko igogailua ezarri nahi den kasuetan, ebakuazio-ibilbidearen parte diren eskaileretan, salbuespen gisa, 1,00 metro baino gutxiagoko zabalera onar litezke 0,8 metrotaraino, beti ere beste aukeren bideragarritasun tekniko eta ekonomiko eza justifikatu eta kasu bakoitzean segurtasuna hobetuko duten neurri gehigarriak ezartzen diren artean. Salbuespen kasu hauetan, Irisgarritasun Euskal Kontseiluari galdegingo zaio.

Igogailua eskailera-zuloan jarri nahi bada hura estutzeke, baina eskailera estutzeak igogailu-kabinaren zabalera handitzen utziko balu aulki gurgildun bat sartzeko behar den beste toki utzita, nahiz eta kabina hori arauzko neurrietara iritsi ez, eskailerari zabalera kenduta eman beharko litzaioke konponbidea, konponbide horrek – 15. artikulua irizpidearen arabera- neurritik kanpoko gastu bat ekarriko lukeela justifikatu ezean.

Igogailu bat jarri ondoren, lehendik jarrita zeuden suteen kontrako ebakuazio-baldintzak murrizten edo galtzen badira, beharrezkotzat irizten diren neurri orekatzaileak edo konpentsatzaileak ezarrita ibituko dira: Larrialdietako argiak edo segurtasun-argiak, seinaleak, ke-detektagailuak, solairu bakoitzean eskuzko su-itzalagailu bat 21A 113B eraginekoa, ebakuazio-ibilbidearen seinaleak eta suteetatik babesteko elementuena, alarma-sakagailuak.

TITULO III

CONDICIONES CONSTRUCTIVAS

Artículo 19. En materia de accesibilidad en la edificación.

Los proyectos de mejora de las condiciones de accesibilidad que incluyan la dotación de nuevas instalaciones mecánicas, o reforma de las existentes (por ampliación del recorrido, por ejemplo), deberán complementarse con todas las acciones o intervenciones que puedan ser técnicamente posibles con el fin de minimizar o eliminar las barreras arquitectónicas existentes en el edificio y en los posibles recorridos que, por espacios libres privados, deban recorrerse hasta el ingreso en el inmueble.

Así el desembarco de las distintas paradas deberá efectuarse sobre elementos de uso común del edificio, si bien en casos razonados podrían por zonas privativas. Siempre que sea técnica y tipológicamente 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. En el caso de no poder eliminar el desnivel desde el exterior del edificio al primer embarque de ascensor, se deberán plantear soluciones alternativas que complementen, tales como plataformas elevadoras, salva escaleras o rampas, salvo que se justifique motivadamente, y que sea expresamente aceptado por los Servicios Técnicos Municipales.

Así mismo, se procurará que las condiciones de accesibilidad o practicabilidad alcancen a las plantas destinadas a trasteros, plazas de aparcamiento u otros elementos comunes. No obstante, el criterio interpretativo de este apartado no vendrá nunca a exigir, por razón de esta ordenanza, la prolongación de las obras de accesibilidad a estas plantas o elementos comunes en contra del criterio manifestado por una comunidad de propietarios y propietarias.

Artículo 20. En materia de protección contra incendios.

La instalación de ascensor no podrá suponer disminución de la anchura de los pasillos que formen parte del recorrido de evacuación por debajo del mínimo establecido en normativa vigente.

En edificios existentes, cuando se trate de instalar un ascensor que permita mejorar las condiciones de accesibilidad, excepcionalmente se podrá admitir en escaleras que formen parte del recorrido de evacuación una anchura menor a 1,00 hasta 0,8 m, siempre que se acredite la no viabilidad técnica y económica de otras alternativas que no supongan dicha reducción de anchura y se aporten las medidas complementarias de mejora de la seguridad que en cada caso se estimen necesarias. En estos casos excepcionales, se consultará al Consejo Vasco para la Accesibilidad.

En el supuesto que se pretenda la instalación de ascensor por hueco de escalera sin reducción de su ancho y dicha intervención permitiera ampliar el ancho de cabina posibilitando el acceso de una silla de ruedas, aún cuando no alcance las dimensiones reglamentarias, deberá actuarse sobre la misma, a no ser que se justifique como gasto desproporcionado, conforme al criterio del artículo 15.

La minoración de las condiciones de evacuación contra incendios preexistentes, a resultas de la instalación de un ascensor se contrarrestarán con la implantación, de las medidas compensatorias que se estimen necesarias: Alumbrado de emergencia y señalización, detectores automáticos de humos, un extintor portátil en cada planta de eficacia 21A 113B, señalización del recorrido de evacuación y de los elementos de protección de incendios, pulsadores de alarma.

Eraikinaren kanpoko aldean irisgarritasun baldintzak hobetzeko egiten diren obrak (igogailuak, plataforma jasotzaileak edo arrapalak jartzea, esate baterako) ezingo dute kaltetu larrialdietarako ibilgailuak eraikinaren beraren nahiz aldameneko en ondora hurbildu ahal daitezen indarrean dagoen legediaren arabera lehendik ezarria dagoen egoera.

21. artikulua. Gutxieneko aireztapen eta argiztapen azalerei dagokionez.

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

Lehendik dagoen eraikin baten igogailua jartzerakoan, eskailera-kaxaren elementu komunetan gutxieneko baldintza batzuk bermatu beharko dira aireztapenean eta argitasunean, eta solairuko bao bat gutxienez izango da m² letik gorako argiztapen azalerarekin eta 0,40 m²ko aireztapen azalerarekin.

Ez balego beste aukera bideragarririk eta igogailua jartzeak argitasuna emateko eta aireztapenera zuzendutako baoak edo hutsarteak kentzea eskatuko balu, instalazioa egin ahal izateko, ondoko neurri osagarri hauek hartu beharko dira:

— Argiteri normaleko instalazio bat ipiniko da CTEDB.SUA-4 (segurtasuna, argitasun desegoki batek sortzen duen arriskuaren aurrean) dokumentuak edo hori ordezkatu duen araudiak eskatzen dituen betekizun guztiak beteko dituen. Horrez gain, instalazioak, presentzia hautemateko etengailuak izango ditu edo seinaleetarako eta larrialdietarako argiteria.

— Era berean, argiteriaren instalazioak CTE-DB.HE.3 (argitasuna emateko instalazioen energia-eraginkortasuna) dokumentuak edo hori ordezkatu duen araudiak eskatzen dituen betekizun guztiak egiaztatu beharko ditu.

— Eskailera kaxan jarriko den aireztapenak CTE-DB-HS.3 (barruko airearen kalitatea) dokumentuak ezartzen dituen baldintza guztiak bete beharko ditu, instalatzaile onetsi batek hala dela ziurtatu behar du.

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

IV TITULUA

DOKUMENTAZIO ETA TRAMITAZIO ADMINISTRATIBOA

22. artikulua. Aldez aurreko azterketa.

Irisgarritasun egoera hobetzeko obrek AASSetako katalogoaren baitako eraikin bati eragiten badiote, eta haren fatxadetan, teilatuan edo estalkian edo egiturazko elementuetan esku hartu behar bada, aldez aurreko banako azterketa bat egin beharko da, eta bertan, hautatutako konponbidea 10. eta 17. artikuluetan aurreikusi bezala justifikatzeaz gain, proposamen aurreikusitako eraginen forma-, konposizio-, banaketa- eta eraikuntza-tratamendua jorratu beharko da, udala guztiaren jakinaren gainean egon dadin.

Aldez aurreko azterketa horrek dokumentu hauek jaso beharko ditu:

Las obras de mejora de las condiciones de accesibilidad que se realicen en el exterior del inmueble (instalación de ascensor, plataformas elevadoras o dotación de rampas de acceso, por ejemplo) no podrán menoscabar las condiciones previas de aproximación de los vehículos de emergencia al entorno del propio edificio o sus colindantes, en los términos de la legislación vigente.

Artículo 21. En materia de superficies mínimas de iluminación y ventilación.

La mejora de las condiciones de accesibilidad no podrá suponer una merma de las superficies de iluminación y ventilación preexistentes o, en su caso, de aquellas mínimas que resultasen obligatorias por aplicación de las normas de edificación.

La instalación de un ascensor en un edificio existente deberá garantizar condiciones mínimas de ventilación e iluminación de los elementos comunes de la caja de escaleras contando al menos con un hueco por planta, con superficie de iluminación superior a 1 m² y superficie de ventilación de al menos 0,40 m².

En el caso de que no exista ninguna alternativa viable, y la instalación del ascensor requiera la supresión de los huecos destinados a iluminación y ventilación, deberán plantearse las siguientes medidas complementarias para poder realizar la instalación.

— Se proyectará una instalación de alumbrado normal que cumpla con todas las exigencias contenidas en el documento CTE-DBSUA-4 (Seguridad frente al riesgo causado por iluminación inadecuado) o normativa que la sustituya. Además la instalación contará con interruptores mediante detección de presencia o con alumbrado de señalización y emergencia.

— De igual modo la instalación de alumbrado proyectada deberá verificar las exigencias establecidas en el documento CTE-DB-HE-3 (Eficiencia Energética de las instalaciones de iluminación) o normativa que la sustituya.

— Se proyectará una ventilación para la caja de escaleras que cumpla con las exigencias establecidas en el documento CTE-DB-HS - (Calidad del aire interior) y que lo certifique un instalador acreditado.

Así, los proyectos técnicos deberán proponer las soluciones constructivas oportunas, en orden a garantizar, mediante las reformas a que hubiera lugar, el cumplimiento de lo prescrito en el párrafo precedente.

TITULO IV

DOCUMENTACION Y TRAMITACION ADMINISTRATIVA

Artículo 22. Estudio previo.

Cuando las obras de mejora de las condiciones de accesibilidad afecten a un edificio incluido en el Catálogo de las NNSS, de tal modo que se intervenga sobre cualquiera de las fachadas, cubiertas o elementos estructurales, deberá acometerse la elaboración de un estudio previo individualizado que, además de incluir la justificación de la solución adoptada prevista en los Arts. 10 y 17, aborde el tratamiento formal compositivo, distributivo y constructivo de las afecciones previstas en la propuesta, todo ello con objeto de someterlo a la consideración del Ayuntamiento.

Este Estudio Previo deberá constar, de la siguiente documentación:

— Eraikinari buruzko memoria deskriptiboa eta haren eraikuntza-ezaugarriak.

— Altxaketen argazki-dokumentazioa, horietan esku hartzeko asmoa bada go behintzat.

— Proposatutako esku-hartzearen azalpena eta justifikazio arrazoitua 10. edo 17. artikuluetan adierazitakoaren arabera, kasuan kasukoa.

Administrazioaren ebazpenak alde aurreko azterketa onetsi ahal izango du, eta, hala bada, egokitzat jotzen diren baldintzak jasoko ditu bere baitan-egingo den proiektu teknikoan derrigorrez bete beharrekoak izango diren baldintzak-edo eskuhartze proposamena ezetsi.

23. artikulua. *Prozedura.*

Hirigintza baimena edo lizentzia tramitatzeari dagokionez, administrazio prozedurei aplikagarri zaien legedian xedatutakoa izango da aintzat hartuko dena, baita AASSetan xedatutakoa eta Ordenantza honetan aurreikusitakoa ere, nahiz eta, hobekuntzarako esku-hartzeak eraikinaren fatxadari edo jabari edo erabilera publikoko espazioei eragiten dietenean, beharrezkotzat jotzen diren nahi beste sektore-txosten eskatu ahal izango diren.

Lizentzia edo baimena emateak ez du esan nahi jarduketaren onspena nahitaez desjabetze bidez eman behar denik, hori, Ordenantza honetan geroxeago jasoko den tramitazioaren menpe beratuko baita.

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

24. artikulua. *Eskabidea eta aurkeztu beharreko dokumentazioa.*

Aurrekoaren ildotik, erabilera nagusia bizileku kolektiboa duten eraikinetan irisgarritasun egoera hobetzeko obrak egiteko hirigintza-lizentzia edo baimenaren eskabidea agiri normalizatuan edo baliakidean egin beharko da, bidezkoa den proiektu teknikoarekin lagunduta, eta eskumena duen teknikari batek izenpetuta.

1. Identitatea.

Zehatz identifikatu beharko da eskabidean zeinek eskatzen duen obra egiteko udal lizentzia edo baimena; eta noren izenean eta nor ordezkatzan duen adierazita.

2. Proiektu teknikoa.

Proiektu teknikoak, indarrean dauden Araudiek galdatzen duten dokumentazioaz gain, dokumentu hauek ere jaso beharko ditu bere baitan:

a) Eraikinari buruzko memoria deskriptiboa eta haren eraikuntza-ezaugarriak.

b) Aukeratu den konponbidearen justifikazioa, Ordenantza honen 10. eta 17. artikuluetan aurreikusten denaren ildotik eta bertan adierazten den moduan.

c) Aldez aurreko Azterketa tramitatu bada, inguruabar horren berriazko adierazpena edo udalaren azken txostenaren kopia.

d) Eraikinari eta haren inguruari ateratako argazkiak, eta bereziki eraikinaren elementuei ateratakoak, instalazioa jartzea pentsatzen direnak; eraikinerako sarbideak eta pegoren barruko aldeak era bai, eraikina bere osotasunean hartuta irisgarritasunera egokitzeko aukerarik duen zehaztu ahal izateko.

e) Dokumentazio grafiko zehatza, esku-hartzearen xede den eraikinaren partzela edo lur saila argi eta garbi identifikatuko duena.

— Memoria descriptiva del edificio y sus características constructivas.

— Documentación fotográfica de los alzados, si es que se pretendiera intervenir en ellos.

— Descripción de la intervención propuesta y su justificación razonada conforme a los artículos 10 ó 17, según proceda.

La resolución administrativa podrá aprobar el Estudio Previo, en cuyo caso incluirá las condiciones que se estimen pertinentes –condiciones que serán de obligada observancia en el futuro proyecto técnico–, o bien desestimar la propuesta de intervención.

Artículo 23. *Procedimiento.*

A efectos de la tramitación de la licencia urbanística, se estará a lo dispuesto en la legislación vigente aplicable a los procedimientos administrativos, las NNSS y en lo previsto en la presente ordenanza, si bien, cuando la intervención de mejora afecte a la fachada del edificio o espacios de titularidad o uso públicos, podrán recabarse cuantos informes sectoriales se estimen necesarios.

La concesión de la licencia no implica necesariamente la aprobación de la actuación mediante expropiación, ya que ésta estará supeditada a la tramitación recogida más adelante en la presente ordenanza.

En caso de que el contenido de la propuesta incidiera sobre un bien de titularidad municipal, el silencio administrativo, de producirse, se entenderá negativo a todos los efectos.

Artículo 24. *Solicitud y documentación a presentar.*

De acuerdo con lo anterior, la solicitud de licencia urbanística de obras para la mejora de las condiciones de accesibilidad en edificios cuyo uso predominante sea el residencial colectivo, se realizarán en documento normalizado o equivalente, acompañado del pertinente proyecto técnico, firmado por técnico competente.

1. Identidad.

La solicitud a presentar identificará con precisión a la persona que solicite la licencia municipal de obras, indicando en nombre y representación de quién la efectúa.

2. El proyecto técnico.

El proyecto técnico, además de la documentación exigible por la Normativa vigente, deberá contener la siguiente documentación:

a) Memoria descriptiva del edificio y sus características constructivas.

b) Justificación de la solución adoptada, conforme a lo previsto en los Art. 10 y 17 de la presente ordenanza, y en los términos que en estos se describen.

c) En caso de que se hubiera tramitado Estudio Previo, bien manifestación expresa de tal circunstancia, o bien copia del informe final municipal.

d) 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.

e) Documentación gráfica precisa que identifique con claridad la parcela del edificio objeto de intervención.

f) Dokumentazio grafiko deskriptiboa, esku-hartzeak eragingo dien solairuetako bakoitzaren egungo egoera azaltzen duena, honako hauek jasoko dituena: Banaketa eta erabilerak deskribatzen dituzten oinplanoak, kotak jasotzen dituzten oinplanoak, altxaketen planoak eta sekzio-planoa.

g) Dokumentazio grafiko deskriptiboa, esku-hartzeak eragingo dien solairuetako bakoitzaren eraberritu ondorengo egoera azaltzen duena, honako hauek jasoko dituena: Banaketa eta erabilerak deskribatzen dituzten oinplanoak, kotak jasotzen dituzten oinplanoak, altxaketen planoak eta sekzio-planoa.

h) Proposatutako konponbidearen eta horren ezaugarri teknikoen idatzizko azalpen xehea.

i) Udal Zerbitzu Teknikoek proiektuaren helburua behar bezala definitzeko beharrezkotzat jotzen den edozein informazio.

3. Proiektu teknikoen zehaztapenak.

Eraikin eta etxebizitzetarako sarbideen egokitzeak proiektu teknikoan adieraziko dira zehaztasunarekin. Proiektuak, berari dagozkionaz gain, konponbide horietarako beharrezko diren aurreikuspenak jasoko ditu. Bere edukia nahiz izapidetzea, proiektu honekin onartzen diren agirietara lotuko dira.

Aipaturiko obra proiektu teknikoak, bestek beste, zehaztasun egokiaz azalduko ditu ondorengoak:

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

b) Aukeraren azterketa eta egin nahi denaren arrazoiketa, batez ere lokal edo etxebizitzaren desjabetzea egin nahi bada, haien galera partziala arrazoituz eta emandako proposamena arrazoituz beste balizko aukeren artean, guztia aurreko artikuluetan adierazitako irizpideei jarraiki.

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

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

e) Hala badagokio, proposaturiko irtenbideak sortuko dituen eragindako lursailen, horien lurzatitze-baldintzen, eraikuntzaren lerrokaduren, lursail horien izaera juridikoaren eta abarren hirigintza araudiaren egokitzapenetara eta ordenantza honetan ezarritako irizpideetara egokitzea.

f) Proposatutako irtenbideak eragindako ondasun eta eskubide guztien zerrenda, ezaugarrien deskribapena eta titularraren identifikazioa. Bai eta, hala balegokio, desjabetu beharreko ondasunen eta eskubideen balorazioa ere.

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

h) Jabeen elkartearen akordioa obra proiektua eta desjabetze proiektua onartzeko.

f) Documentación gráfica descriptiva del estado actual de cada planta afectada por la intervención, constituida por: Planos de planta descriptivos de la distribución y los usos; planos comprensivos de las cotas; planos de los alzados; plano de sección.

g) Documentación gráfica descriptiva del estado reformado de cada planta afectada por la intervención, constituida por: Planos de planta descriptivos de la distribución y los usos; planos comprensivos de las cotas; planos de los alzados; plano de sección.

h) Descripción escrita detallada de la solución propuesta y sus características técnicas.

i) Cuanta otra información se considere relevante para la correcta definición del propósito del proyecto, que sea requerido por los Servicios Técnicos Municipales.

3. Concreciones de los proyectos técnicos.

Las soluciones de adaptación del acceso a las referidas edificaciones y viviendas serán reflejadas en cada caso y con la precisión necesaria en el correspondiente proyecto técnico. Con esa finalidad, dicho proyecto incluirá, además de las generales propias del mismo, las previsiones específicas que resulten necesarias para la definición de dichas soluciones. Tanto su contenido como su tramitación se ajustarán a los criterios que a ese respecto se establezcan en los documentos que se elaboren y aprueben en desarrollo de este proyecto.

En todo caso, el proyecto deberá abordar los siguientes contenidos:

a) Su adecuación a los criterios establecidos en esta ordenanza, incluida la exposición de las circunstancias que lo justifiquen.

b) El análisis de alternativas, y justificación de la solución por la que se opta, especialmente si se pretende la expropiación de parte de propiedad privada como locales o viviendas, justificando las consecuencias de la pérdida parcial de la propiedad de aquéllos. Racionalizando la solución propuesta, tanto en sí misma, como frente a otras posibles soluciones que pudieran plantearse, en el contexto de los criterios establecidos en los artículos precedentes.

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

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

e) Los reajustes que, en su caso, conlleve la solución planteada en el régimen urbanístico de los terrenos afectados, las condiciones de parcelación de los mismos, las alineaciones de la edificación, la naturaleza jurídica de esos terrenos, etc., y su adecuación a los criterios establecidos en esta ordenanza.

f) La relación de todos y cada uno de los bienes y derechos afectados por la solución propuesta, la descripción de sus características, y la identificación de sus titulares. Así como la valoración de los bienes y derechos a expropiar, si fuese el caso.

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

h) Acuerdo de la Comunidad de Propietarios de aprobación del proyecto de obras y del expropiatorio.

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

Hobekuntzarako esku-hartzeak eraikinaren patrioren 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 patriora ematen duen areto bakoitzaren ate-leihoen azalera. Etxebizitza edo lokal baten egungo egoeraren datuak lortzea ezinezkoa balitz, eta baimena edo lizentzia eskatzen duenak hala justifikatzen badu, dena delako lokal edo etxebizitza horrek udal baimena jaso duen proiektuan zituen datuak aurkeztu beharko dira.

Hobekuntza esku-hartzeak solairuak, lokalak edo bizileku erabileraz bestelakoetarako espazioak ukitzen baditu, nahikoa den 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 plano aurkeztu beharko da; oinezkoentzat eta ibilgailuentzat mugatuta dauden ibilbideak irudikatu beharko dira bertan, eta egiteko asmoa dagoen elementuak nola eragingo dien zehaztu. Mugekiko eta beste eraikinekiko tartea ere irudikatu egin beharko baita.

Proiektugileak, bere erantzukizunpean eta aurretik sustailearen adostasuna jasota, Oinarrizko dokumentuek aurreikusten dituzten konponbideez aparte konponbideak hartuko balitu, justifikatu egin beharko du diseinatu duen jarduketara horrek OD aplikatetik eskuratuko liratekeenaren pareko ezaugarriak behintzat badituela (CTE edo EKT-ren 5.3. artikulua, martxoaren 31ko 410/2010 Errege Dekretuari dagokionez, 2010eko apirilaren 22ko EAOean argitaratutakoa) baldin eta Ordenantza honetan ezarritako gutxieneko parametroak betetzen badira.

Jarri beharreko neurri konpentsatzaileen zerrenda eta kokalekua.

Obrak egiten dauden bitartean hartu behar diren prebentziozko neurriak, eraikineko erabiltzaileen ibilerak segurtasun berme osoa izan dezan, eta bereziki, igogailua jartzeak, eskailera osoa edo eskailera-zatiak berregitea badakar.

*25. artikulua. Igogailu-instalazioak eragindako lurzorua-
ren eta/edo eraikinaren alde aurreko baldintzei buruzko bera-
riazko dokumentazioa.*

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

Higiezinako lokalei eragitea eta lokal horien azalera eta sekzioan izango duen eragina.

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

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

Cuando la intervención de mejora alcance a patios del inmueble, deberá aportarse documentación gráfica en la que se refleje la distribución de todas las viviendas y el resto de locales que abran huecos al patio afectado a fin de verificar la incidencia de la instalación del ascensor en las condiciones de higiene de dichas viviendas.

La documentación contendrá, como mínimo, expresión de los usos, superficies útiles y superficie de los huecos de cada dependencia que abra a dicho patio. Cuando no fuera posible obtener los datos de la situación actual de alguna vivienda o local, y así se justifique por quien solicite la licencia, se aportarán los datos de dicho local o vivienda correspondientes al proyecto que fue objeto de la licencia municipal.

Cuando la intervención de mejora alcance, aun parcialmente, a plantas, locales o espacios destinados a usos diferentes del residencial, se aportará documentación gráfica suficiente que describa, con precisión, la intensidad de la reforma necesaria en éstos, las afecciones y soluciones constructivas y los parámetros urbanísticos de aplicación.

Cuando la intervención de mejora de la accesibilidad alcance o se adose a la fachada del edificio, deberá aportarse plano de emplazamiento en el que se representen los recorridos peatonales y rodados existentes (acotados) y se defina la incidencia del elemento proyectado sobre éstos. Así mismo, deberá representarse la separación a los linderos y otros edificios.

Si el proyectista, bajo su responsabilidad y previa conformidad del promotor, adoptara soluciones alternativas a las previstas en los Documentos Básicos, justificará que la actuación diseñada alcanza prestaciones, al menos equivalentes, a las que se obtendrían por aplicación de las DB (artículo 5.3 del CTE, en relación con el Real Decreto 410/2010, de 31 de marzo, publicado en el *Boletín Oficial del Estado* de 22 de abril de 2010), siempre que se cumplan los parámetros mínimos establecidos en la presente ordenanza.

Relación y ubicación de las medidas compensatorias a instalar.

Medidas preventivas a adoptar durante el curso de las obras que garanticen el tránsito de los usuarios del inmueble con plenas garantías de seguridad, en particular en el supuesto de que la instalación del ascensor conlleve rehacer el conjunto de la escalera o sus tramos.

Artículo 25. Documentación específica relativa a las condiciones previas del suelo y/o edificación afectados por la instalación de los elementos de mejora.

Se deberá aportar certificación literal del acuerdo de instalación del elemento de mejora, acreditándose el cumplimiento de lo establecido en la legislación de propiedad horizontal o, en su caso, en la Ley 15/1995, de 30 de mayo, sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad, en cuanto a convocatorias, quórum, mayorías y notificaciones. Dicha certificación será expedida por el Secretario o Secretaria de la Comunidad.

Afecciones a locales del inmueble y la incidencia, en superficie y en sección, sobre los mismos.

Igualmente, en relación con la titularidad de los espacios a ocupar por el futuro elemento de mejora de accesibilidad, se determinará su carácter público o privado, y en este último caso, su naturaleza común o privativa.

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

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.

26. artikulua. Proiektu teknikoa tramitatzeo eta onartzeo baldintzak.

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

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

Azterketa horretan agertuko dira behar bezala arrazoiturik, besteak beste, proposatutako irtenbidearen arrazoizkotasunari buruzko ebaluazioa eta irtenbideak sor ditzakeen eragin eta afekzioena, Ordenantza honetan eta indarrean dagoen hirigintza planeamenduan ezarritako baldintza eta irizpideen baitan. Proiektua udalak atzera bota dezake ikusten badu baldintzak ez direla betetzen, bai alderdi teknikitik begiratuta bai irisgarritasun eskubidearen balorazioa ez bada nagusitzen beste eskubide publiko edo pribatuaren gainetik. Orduan arrazoitutako ebazpena emango da ezestearen zioak adierazita.

27. artikulua. Lehen erabilerako eta funtzionamendurako hirigintzako lizentzia.

Baimendutako instalazioa martxan jarri aurretik, lizentziaren jabeak lehen erabilerako eta funtzionamendurako hirigintzako lizentzia eskatu beharko du.

28. artikulua. Epeak.

Lizentziak edo baimenak berak zehaztuko du-obraren araberaren zein den egiteko hasteko eta amaitzeko epea.

Lizentzia eman ondoren, obrak egiten hasteko bertan ezarriko den epea eten egingo da Eusko Jaurlaritzari diru-laguntza eskaera egin zaiola egiaztatzen bada harik eta horrek bere ebazpena eman arte. Desjabetze espedientearen hasierak ere ondorio berbera sortuko du.

Obrak amaitzen direnean ondoko agiri hauek aurkeztu beharko dira: Obra amaierako ziurtagiria eta likidazioa eta instalazioari ateratako argazkiak.

V. TITULUA

ADMINISTRAZIO EMAKIDARI BURUZKO ARAUAK

29. artikulua. Lehia publikoa baztertzea.

Eraikinen kanpoaldean igogailu-dorreak jartzeko obren erabilera- edo aprobetxamendu-ezaugarri bereziak aintzat hartuta, justifikatuta dago lehia publikora ez ateratzea. Hala, emakidaren zuzeneko esleipena ahalbidetu daiteke, betiere, kontuan hartuta Administrazio Publikoen Ondareari buruzko 33/2003 Legeko 93.1. artikuluan ezarritakoa 137.4.e. artikuluan aurreikusitako kasuari lotuta, izan ere:

— Zuzeneko emakida igogailu-erabilera eskatzen den eremu publikoaren lursailaren mugakide den finkako jabeakideen komunitatearen mesedetan egingo da.

Así mismo se manifestará expresamente la existencia, en su caso, de derechos de uso y/o disfrute por parte de terceros.

Se pondrá de manifiesto la disponibilidad, o no, de la totalidad de los bienes y derechos afectados por la instalación de los elementos de mejora de accesibilidad previstos por el proyecto, adjuntando, en su caso, el compromiso de los particulares afectados de efectuar aquella cesión o transmisión.

Artículo 26. Condiciones de tramitación y aprobación del proyecto técnico.

El proyecto técnico será tramitado y aprobado de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes a los efectos de la solicitud y obtención de la correspondiente licencia municipal para la ejecución de obras e instalaciones.

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

Dicho análisis incluirá, entre otros extremos, la evaluación, debidamente justificada, de la racionalidad de la solución planteada, así como de las afecciones e impactos derivados de la misma, en el contexto de los criterios y condiciones establecidos en el planeamiento urbanístico vigente y en esta Ordenanza, pudiendo ser rechazado el proyecto por el Ayuntamiento si se considera que no se dan las condiciones precisas para su otorgamiento bien desde un punto de vista técnico, bien como consecuencia de la valoración de que el derecho a la accesibilidad no resulta predominante respecto a los derechos públicos o particulares afectados, en cuyo caso, se dictará resolución motivada en la que se justifiquen las causas de la desestimación.

Artículo 27. Licencia urbanística de primera ocupación y funcionamiento.

Con carácter previo a la puesta en marcha de la instalación autorizada, el titular de la licencia deberá de solicitar licencia urbanística de primera ocupación y funcionamiento.

Artículo 28. Plazos.

La licencia determinará, en función de la obra, el plazo para su comienzo y finalización.

Una vez concedida la licencia el plazo que en la misma se establezca para el inicio de las obras quedará en suspenso si se acredita la petición de solicitud de subvención a Gobierno Vasco, en tanto que éste no la resuelva. La incoación de expediente de expropiación surtirá el mismo efecto.

Al finalizar las obras deberá presentar: Certificación y Liquidación de Fin de Obra, y fotografías de la instalación.

TITULO V

NORMAS SOBRE LA CONCESIÓN ADMINISTRATIVA

Artículo 29. Exclusión de la concurrencia pública.

Considerando las peculiares características del uso o aprovechamiento de las obras tendentes a la instalación de torres de ascensores en el exterior de edificios existentes, queda justificada la exclusión de concurrencia pública, posibilitándose la adjudicación directa de la concesión en base a lo dispuesto en los arts 93.1 en relación al supuesto previsto en el art. 137.4.e, ambos de la Ley 33/2003 de Patrimonio de las Administraciones Públicas, ya que:

— La concesión directa se efectuará en beneficio de la Comunidad de Propietarios de una finca que es colindante a los terrenos de zona libre pública sobre los que se solicita el uso de ascensor.

— Erabili behar den lursail publikoaren dimentsioa txikia da. Bertan, gainera, ezin da eraiki tamaina txikia eta forma aintzat hartuta.

— Lortu nahi den xedearen bidez –finkak igogailu komunitarioa izatea– eraikinean bizi direnen ongizate- eta kalitate baldintzak hobetzen dira.

30. artikulua. Urteroko alokairuaren kanonaren salbuespena.

Lurzoru publikoa erabiltzeko jabari publikoko emakidaren berezitasuna dela-eta, igogailu bat instalatzeko, urteroko alokairuaren kanonaren salbuespena justifikatuko da lurzoru publikoa erabiltzeagatik, Administrazio Publikoen Ondareari buruzko 33/2003 Legeko 93.4. artikuluan xedatutakoaren babesean.

VI. TITULUA

DESJABETZEAREN BIDEZKO JARDUNBIDEA

31. artikulua. Desjabetzeko irizpide orokorrak.

LSU legearen 177. artikulua arabera onura publiko edo interes sozialekotzat joko da, eragindako lur sailak eta eraikinarren parteak nahitaez desjabetzeari edo aldi baterako okupatzeari dagokionez, Ordenantza honetan jaso eta bizitegi-eraikinetako etxebizitzetara irisgarritasun baldintzak hobetzea helburu duten obra edo jardueraren bat gauzatzea.

Baldin eta egiaztatzen bada, behar den udal lizentzia edo 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-espedita abiaraztea erabaki ahal izango du, horren onuradun izatekoa denak hala eskatuta.

Oro har, irisgarritasuna edo igarogarritasuna hobetzeko baimentzen diren obra eta jarduerak eragiten dieten ondasun eta eskubide guztiak hartu ahal izango ditu desjabetzeak bere baitan. Ostera, obrak gauzatzeko eta egiteko behar beharrezkoak diren ondasunak eta eskubideak izango dira horren eraginpean geratuko diren bakarrak, egikaritzarako finkatutako epeetan onuradunaren eskura ez daudenak alegia.

Desjabetzeak eragiten dituen ondasun zein eskubide pribatuak industria, merkataritza edo ostalaritza jarduerari atxikiak daudenean, edo zerbitzua ematen duenari, proposatutako koka-penaren arrazoia jaso beharko du proiektu teknikoak Ordenantza honen 10. eta 17. artikuluetan adierazitako irizpideei jarraikiz, bai eta eragina ahalik eta txikiena izan dadin saiatu ere.

32. artikulua. Udalari kontsulta egitea.

Eraikina irisgarritasunez hornitzeko obren sustatzaileak – pertsona bat edo entitate bat- 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 beha den lizentzia edo baimena eman aurretik nahiz baimen hori jaso ondoren aurkeztu ahal izango da kontsulta.

Kontsultarekin batera Ordenantza honen 22. artikuluan zehaztutako alde aurretiko azterketa ekarriko da, eta baita ere, desjabetzeak eragindako ondasunen eta eskubideen balio ekonomikoari buruzko balioespen tekniko bat.

— Se trata de una reducida dimensión del terreno público a utilizar que por su forma y pequeña extensión resulta in edificable por sí mismo.

— La finalidad perseguida, dotar a la finca de un ascensor comunitario, mejora las condiciones de bienestar y calidad de vida de los residentes.

Artículo 30. Exención del canon de alquiler anual.

Dada la especificidad de la concesión demanial de uso del suelo público, para la instalación de un ascensor, queda justificada la exención del canon de alquiler anual por la ocupación de suelo público, a tenor de lo dispuesto en el artículo 93.4 de la Ley 33/2003 de Patrimonio de las Administraciones Públicas.

TITULO VI

ACTUACIÓN MEDIANTE EXPROPIACIÓN

Artículo 31. Criterios generales para la expropiación.

De conformidad con el artículo 177 de la L.S.U se considerará de utilidad pública e interés social, a los efectos de la expropiación forzosa, o de la ocupación temporal, de los terrenos y partes de la edificación afectados, la ejecución de alguna de las obras y actuaciones recogidas en la presente Ordenanza que tengan como fin la mejora de las condiciones de accesibilidad a las viviendas en edificaciones residenciales.

En el supuesto de que se acredite que, una vez autorizadas mediante la correspondiente licencia municipal, no pueden ejecutarse dichas obras por no disponer de la totalidad de los bienes y derechos afectados total o parcialmente por aquellas, la autoridad municipal competente podrá acordar la incoación del correspondiente expediente de expropiación a petición de quien haya de ser beneficiario o beneficiaria de la misma.

Con carácter general, la expropiación podrá alcanzar a la totalidad de los bienes y derechos relativos a la edificación afectados por las obras y actuaciones de accesibilidad o practicabilidad autorizadas. Sin embargo, sólo quedarán afectados aquellos estrictamente necesarios para la ejecución y operatividad de la obra, que, en los plazos establecidos de ejecución, no se encuentren a disposición de la persona beneficiaria.

En el caso de que los bienes y derechos privativos afectados por una expropiación estuvieran adscritos al ejercicio de una actividad industrial, comercial, hostelera o de prestación de servicios, el proyecto técnico razonará la ubicación propuesta, conforme a los criterios indicados en los artículos 10 y 17 de la presente Ordenanza, y procurará que la afección sea la mínima indispensable.

Artículo 32. Consulta al Ayuntamiento.

La persona o entidad promotora de las obras para dotar de accesibilidad al edificio podrá presentar una consulta ante el Ayuntamiento que incluya los datos necesarios para conocer, por un lado, la viabilidad de la expropiación en el caso concreto y, por otro, las circunstancias a las que debería adaptarse la misma.

Dicha consulta podrá ser planteada tanto con anterioridad como con posterioridad a la concesión por el Ayuntamiento de la correspondiente licencia de ejecución de las obras y actuaciones de acceso previstas.

La consulta se acompañará del estudio previo detallado en el artículo 22 de esta Ordenanza, y de una estimación técnica sobre el valor económico de los bienes y derechos afectados por la expropiación.

Udalak, eman zaizkion datuen arabera, planteatutako kasu horretan desjabetzearen bideragarritasunari buruzko erantzuna eman beharko du.

33. artikulua. Desjabetzeko eskabidea.

Desjabetzeko espedientea abiarazteko eskabidea honakoek planteatuko dute: Etxejabeen elkarteak, edo ezintasuna duten pertsonen traba arkitektonikoak kentzeko higiezinan legez gaituta dauden pertsonen, hala ere, kasu horietako bietan, desjabetzearen onuraduna etxejabeen elkartea izango da.

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 onuraduneri lepora dakizkiekeen betebeharrak betetzen direla ere, nahitaezko desjabetzearen alorrean indarrean dagoen legedian xedatutakoaren ildotik.

3. Aurreko paragrafoan xedatutakoa betetze aldera, desjabetze espedientea abiarazteko eskabideari desjabetze proiektuak lagunguko dio. Desjabetze-proiektuak ondokoak jasoko ditu bere baitan:

— Desjabetzearekin lotutako jabe elkarteak hartutako akordioen kopia.

— Onuradunak identifikatzea, horiek hauek izan daitezke: Jabe den Elkartea edo obrak egiteko behar den besteko gehien-go dutenek, jabetza horizontalari buruz indarrean dagoen legediaren arabera. Desjabetzearen onuradunak izan daitezke baita ezintasuna duten pertsonen, maiatzaren 30eko 15/95 Legeak dioen eran, epai irmoz eraikina edo higiezina egokitzeko obrak eskubidea dutela aitortu zaienean.

— Ondasunen edo eskubideen zerrenda, dena delako eraikinari irisgarritasuna eman ahal izateko halabeharrez hartu behar izango direnak. Horiek Erregistro-identifikazioa izango dute eta desjabetze horrek ondasun horiek duten betekizunari edo jarduerari egin diezaiokeen ondorioak adieraziko dira.

— Ondasunen eta eskubideen titularrak identifikatzea.

— Desjabetzearen arrazoiak eta helburuak zehatz mehatz justifikatzea. Arrazoitu egin behar da, higiezina edo eraikinari irisgarritasuna emateko zergatik den beharrezkoa ondasun eta eskubide partikularrak okupatzea edo desjabetzea, eta frogatu behar da, beste proposamen batzuk aukeratuz gero baino proportzionaltasun handiagoa dagoela desjabetutakoaren eskubideak sakrifikatzearen eta irisgarritasuna hobetzearen artean.

— Proposatutako desjabetzearen eraginpean dauden ondasun eta eskubide horietako bakoitzaren eta ororen balio ekonomikoa, eta horien titulartasuna dutenei eskaini zaiena.

— Desjabetzearen onuradunek desjabetutako ondasunen eta eskubideen balio ekonomikoa ordaintzeko konpromisoa.

34. artikulua. Tramitazioa.

1. Administrazioari desjabetze espedienteari ekiteko eskaera eginda, egitekotan dauden jarduerak eta obrak eragindako ondasunen eta eskubideen titularrentzat entzunaldiko tramitea irekiko da 15 egunez. Tramite horren testuinguruan, proiektuan azaltzen direnez aparteko iradokizunak edo/eta proposamenak ere aurkeztu daitezke.

2. Desjabetze eskaera aztertzea dagokien udal zerbitzuen aztertuko dute. Desjabetzeko eskaeraren azterketa egiterakoan, Ordenantza honetan galdatutako betekizunak edo betebeharrak

El Ayuntamiento deberá responder, conforme a los datos suministrados, sobre la viabilidad de proceder a la expropiación en el caso planteado.

Artículo 33. Solicitud de expropiación.

La solicitud de iniciación del expediente de expropiación será planteada bien por la Comunidad de Propietarios, bien por las personas habilitadas legalmente para solicitar la eliminación de barreras arquitectónicas en el inmueble, resultando en todo caso beneficiario de la expropiación dicha Comunidad de Propietarios.

Toda solicitud de intervención mediante expropiación con los fines expuestos de dotar de accesibilidad o practicabilidad a un edificio cuyo uso predominante sea el residencial colectivo, deberá contener la justificación con la precisión necesaria que avale el recurso a dicho sistema de intervención, así como el cumplimiento de las obligaciones atribuibles a las personas beneficiarias según lo establecido en la vigente legislación de expropiación forzosa.

3. A los efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior, la solicitud e iniciación del expediente de expropiación se acompañará de proyecto de expropiación. El proyecto de expropiación incorporará:

— Copia de los acuerdos adoptados por la Comunidad de propietarios vinculados con la expropiación.

— Identificación de las personas beneficiarias, que podrán ser o la Comunidad propietaria o quienes tengan una mayoría suficiente para ejecutar las obras, a tenor de la legislación vigente sobre propiedad horizontal: Podrán ser igualmente beneficiarias de la expropiación las personas con discapacidad, en los términos de la Ley 15/95 de 30 de mayo, una vez que por sentencia firme se les haya reconocido el derecho a ejecutar obras de adecuación del inmueble.

— Relación de los bienes o derechos que necesariamente serán afectados para dotar de accesibilidad al inmueble de que se trate, identificados registralmente, con indicación de los efectos que dicha expropiación pudiera tener sobre la actividad o función a que se destinan dichos bienes.

— Identificación de los titulares de los mismos.

— Justificación detallada de los motivos y finalidad de la expropiación fundamentando las razones por las que la ocupación o afección a bienes y derechos particulares son necesarias para dotar de accesibilidad al inmueble de que se trate así como la proporcionalidad entre el sacrificio del derecho del expropiado y el grado de mejora de la accesibilidad frente a otras soluciones.

— El valor económico de todos y cada uno de los bienes y derechos afectados por la expropiación propuesta, y ofrecidos a quienes ostenten la titularidad de los mismos.

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

Artículo 34. Tramitación.

1. Solicitada a la administración la incoación del expediente de expropiación, se abrirá trámite de audiencia por un plazo de 15 días, con los titulares de los bienes y derechos afectados por las obras y actuaciones proyectadas. En el contexto de este trámite podrán presentarse sugerencias y/o propuestas alternativas a las expuestas en el proyecto.

2. La solicitud de expropiación será analizada por los correspondientes servicios municipales. El análisis de la solicitud de expropiación se extenderá al cumplimiento de los requi-

betetzen diren ere aztertuko da, baita aurkeztutako alegazioak, iradokizunak eta alternatibak edo aukerak ere. Azterketa hori dagokion txostenean islatuko da eta txosten horretan oinarrituta Udalak honako erabaki hauek har ditzake:

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

b) Eskabidearen tramitazioa, eta indarrean dagoen legedian finkatutako irizpideei jarraikiz desjabetze proiektua idazteari ekitea.

3. Bai desjabetze proiektua egiteari dagokionez, bai hori tramitatzeari dagokionez, nahitaezko desjabetzearen alorrean indarrean dagoen legedian xedatutakoa aintzat hartuko da; bereziki, hasiera emateari, tramitazioari eta prezio zuzena zehazteari dagokionez.

Desjabetzeko espedientea tramitatzea onartzuz gero, Udalak zehaztu egingo du, kasuan kasu, zeini atxikituko zaion jarduketara: Tasazio bateratuaren prozedurari edo banakako tasazioarenari.

4. Desjabetzearen ondorio diren kostu guztiak desjabetzea eskatu duenak 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.

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

XEDAPEN IRAUN KORRA

Ordenantza hau indarrean jarri aurretik tramitatzen hasitako eskabideek honetan jasotakoei heldu ahal izango diete, aldeko zaizkien guztietan.

AZKEN XEDAPENA

Ordenantza hau, Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratu eta 15 eguneko epean jarriko da indarrean, behin betiko onespena eman ondoren.

sitos exigidos en esta ordenanza, así como a las alegaciones, sugerencias y alternativas presentadas. El análisis se reflejará en el correspondiente informe y con base en el mismo el Ayuntamiento optará por:

a) La desestimación, de forma motivada, de la solicitud de intervención mediante expropiación al no cumplirse o justificarse las condiciones necesarias para ello.

b) La tramitación de la solicitud, procediendo a iniciar el expediente de expropiación de acuerdo con los trámites y criterios establecidos en la legislación vigente.

3. Tanto a los efectos del contenido del documento de expropiación como a los de su tramitación, se estará a lo dispuesto en la legislación vigente en materia de expropiación forzosa y, en particular, en relación con su incoación, tramitación y determinación del justiprecio.

En el supuesto de que se acuerde la tramitación del expediente de expropiación, el Ayuntamiento determinará en cada caso la sujeción de la actuación bien al procedimiento de tasación conjunta, bien al de tasación individual.

4. La totalidad de los costes derivados de la expropiación serán abonados por quien solicite la misma. En este concepto quedan incluidos, entre otros, las indemnizaciones de los perjuicios que la actuación expropiatoria y el desistimiento de la misma por parte de la persona beneficiaria puedan ocasionar a quien sea objeto de expropiación.

5. A efectos de garantizar el abono de dichos costes y el buen fin de la expropiación y la mejora de la accesibilidad, el Ayuntamiento exigirá a la persona beneficiaria el depósito del aval o fianza que, con ese fin, estime adecuado. Con carácter general, y sin perjuicio de que en determinados supuestos debidamente justificados su cuantía pueda ser superior o inferior, el importe de dicho aval se corresponderá con el 20 por ciento del coste del valor económico de los bienes que resultan afectados por la expropiación.

DISPOSICION TRANSITORIA

Las solicitudes que ya estuvieran en tramitación antes de la entrada en vigor de la presente ordenanza, podrán acogerse a esta en todo aquello que les resultara favorable.

DISPOSICION FINAL

La presente Ordenanza entrará en vigor a los 15 días siguientes de su publicación en el BOLETIN OFICIAL de Gipuzkoa, una vez aprobada definitivamente.