



ORDENANTZA 27.ZK

AGURAINGO UDALA ARABAKO LURRALDEA

**AGURAINGO UDALERRIAN ETXEBITZETARAKO IRISGARRITASUNA
SUSTATZEKO UDAL ORDENANTZA**

AURKIBIDE OROKORRA

ZIOEN AZALPENA

**I. KAPITULUA
IRIZPIDE OROKORRAK**

1. Artikulua Ordenantzaren xedea.
2. Artikulua Aplikazio eremua.
3. Artikulua Jabari publikoaren eta hirugarrenen gaineko afekzioak.
4. Artikulua Desgaitasuna duen pertsonaren izaera, Ordenantza hau aplikatzearen ondorioetarako.

**II. KAPITULUA
OBREN ETA JARDUEREN BALDINTZA MATERIALAK**

5. Artikulua Irizpide orokorra.
6. Artikulua Indarrean dagoen hirigintza-plangintzan eta hura garatzeko aldarrikatutako xedapenetan ezarritako baldintzak egokitzea.
7. Artikulua Beste baldintzatzaile batzuk.

**III. KAPITULUA
OBRA PROIEKTU TEKNIKOAREN EDUKIA ETA IZAPIDEAK**

8. Artikulua Aldez aurreko kontsulta
9. Artikulua Proiektu teknikoaren edukia.
10. Artikulua Proiektu teknikoa izapidetzeko eta onartzeko baldintzak.
11. Artikulua Lehen okupazioko eta funtzionamenduko hirigintza-lizentzia
12. Artikulua Proiektuetako eta baimendutako obrak eta jarduerak gauzatzeko epeak

**IV. KAPITULUA
ADMINISTRAZIO EMAKIDARI BURUZKO ARAUAK**

13. Artikulua Lehia publikotik kanpo uztea
 14. Artikulua Lurzoru publikoaren okupazio-kanona
-



V. KAPITULUA
DESJABETZE BIDEZKO JARDUKETA, LURZATI, ERAIKIN ETA
ETXEBIZITZETARAKO SARBIDEA BERMATZEKO

15. Artikulua. Jarduketa desjabetzearen bidez justifikatzea. Irizpide orokorrak.
16. Artikulua. Desjabetze eskaera.
17. Artikulua. Desjabetzearen justifikazioa.
18. Artikulua. Desjabetze proiektuaren edukia.
19. Artikulua. Aldez aurreko kontsulta.
20. Artikulua. Desjabetze eskaeraren balorazioa. Espedientea izapidetzea.
21. Artikulua. Desjabetzeak arlo horretan indarrean dagoen legerian ezarritako irizpideak bete beharko ditu.
22. Artikulua. Ordenantzaren aurreikuspenak interpretatzea eta aplikatzea.

AZKEN XEDAPENA

Bakarra.

AGURAINGO UDALERRIAN ETXEBIZITZETARAKO IRISGARRITASUNA
SUSTATZEKO UDAL ORDENANTZA

ZIOEN AZALPENA

Udal Ordenantza honen xedea da dauden etxebizitzetarako irisgarritasuna sustatzea.

Irisgarritasunaren arloan indarrean dagoen legeriak, desgaitasuna duten pertsonen aukera-berdintasunerako eskubidea berresten duen bitartean, eta pertsona horien desabantailak eta zailtasunak prebenitzera eta konpentsatzera bideratutako ekintza positiboko neurrien beharra aitortzen duen bitartean, botere publikoei eta, oro har, gizarteari eskatzen die erabaki egokiak hartzeko, besteak beste, pertsona horiek modu eraginkorren eta errealean ingurune fisikora iristeko aukera izan dezaten eta berma dezaten, zentzu zabalean hartuta, hiri-ingurunea, espazio publikoak eta eraikinak barne.

Une honetan, lehendik dauden eraikinetan kokatutako etxebizitza ugari, baita eraikin horiek ere, zailtasunak eta arazoak dituzte aldi baterako nahiz betiko desgaitasuna duten pertsonen aldetik. Sarbide hori zailtzen edo eragozten duten oztopo urbanistiko eta arkitektonikoak.

Ordenantzaren helburua da, indarreko legeriaren eta hirigintza-plangintzaren testuinguruan, esku hartzeko irizpideak eta neurriak zehaztea eta arautzea, etxebizitzetarako eta bizitegi-eraikinetarako sarbidea ahalbidetzeko eta bermatzeko, horretarako beharrezkotzat jotzen diren obrak eta jarduketak gauzatu, igogailuak ezartzea barne.



Ordenantza hori bi lerrotan mugitzen da; lehenengoan, batez ere, hirigintza-arauditik eratorritako oztopoak kentzen saiatzen da – bai antolamenduari dagokionez (kalifikazioa, berrekitea), bai eraikuntzari dagokionez –, eta bigarreanean, berriz, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 177.j artikulua, udalaren desjabetze-ahala arautuz, hori egitea ezinbestekoa den kasuetan.

Ildo horretan, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 02/2006 Legearen 177. artikulua, hirigintza-arrazoiengatik desjabetu behar diren artean, honako hau aipatzen du: erabilera nagusia bizitegitarako duten eraikinetan, sektoreko legerian aurreikusitako irisgarritasuna gauzatzeko beharrezkoak diren zerbitzu eta instalazioak eguneratzeko betebeharra ez betetzea. Horren arabera, desjabetze-organoa Udala eta onuraduna jabeen erkidegoa izango dira, edo obrak gauzatzeko gehiengo nahikoa duena. Era berean, ezartzen du onuradunak desjabetzea eskatu beharko duela, eta, horretarako, egiaztatu beharko du duen proiektu bat sustatzen duela, edo udal-lizentzia izan dezakeela, eta obrak hastea ezinezkoa dela, ukitutako ondasun eta eskubide guztiak ez dituelako.

Ordenantzak honako hauek ditu: I. kapitulua, irizpide orokorrei buruzkoa; II. kapitulua, obra eta jarduketan baldintza materialei buruzkoa; III. kapitulua, obra-proiektu teknikoaren edukari eta izapidetzeari buruzkoa; IV. kapitulua, obrak eta jarduketak gauzatzeko epeei buruzkoa; eta V. kapitulua, desjabetze bidezko jarduketari buruzkoa, sarbidea lurzati, eraikin eta etxebizitzetara egokitzen dela bermatzeko.

I. KAPITULUA IRIZPIDE OROKORRAK

1. artikulua. Ordenantzaren xedea.

Ordenantza honen xedea da, indarrean dauden legeriaren eta hirigintza-plangintzaren testuinguruan, udalerrian dauden bizitegi- eta ekipamendu-eraikinetan dauden etxebizitzetarako irisgarritasuna ahalbidetu eta bermatuko duten esku hartzeko irizpideak eta neurriak zehaztea eta arautzea, dagokion araudi sektorialaren arabera. Horretarako, obrak egingo dira edo horretarako beharrezkoak diren instalazioak ezarriko dira, hala nola igogailuak, plataformak, eskailerak, arrapalak etab.

2. artikulua. Aplikazio-eremua.

1. Oro har, ordenantza hau indarrean sartu aurretik zeuden higieinei aplikatuko zaie, baldin eta honako baldintza hauek betetzen badituzte:

- a) Finkatuta egon behar dute, eta, ahal dela, etxebizitza-erabilerarako izan behar dute, nahiz eta beste erabilera osagarri batzuk ere izan.
 - b) Etxebizitzak kokatuta dauden eraikinak ez dira berariaz antolamenduz kanpoko erregimenean sartu behar plangintza-dokumentuetan.
 - c) Eraikin horiek, edo horiei lotutako etxebizitza eta lurzatiek ere, irisgarritasun-
-



zailtasunak izan behar dituzte, besteak beste, plangintza orokorreko dokumentuan eta ordenantza honetan ezarritako aurreikuspenak aplikatzea justifikatzen dutenak.

d) Etxebizitza horien titulartasun-, erabilera- eta gozamen-araubidea edozein dela ere, etxebizitza horietakoren bat edo batzuk pertsona desgaituek legez okupatuta egon behar dira.

e) Etxebizitza horiek pertsona desgaitu horien ohiko bizilekua izan behar dute, eta, gainera, Agurainen erroldatuta egon behar dute.

2. Irisgarritasun-arazoak konpontzeko proiektutako obrek eta jarduketek eragin dezakete:

a) Aipatutako etxebizitzak kokatuta dauden eraikinen barruan kokatutako lokalak eta espazioak, edo horien zatiak, sestra ganean zein azpian, edozein erabileratarako direla ere.

b) Lokalak eta espazioak, edo horien zatiak, aurrekoen osagarri diren beste eraikin batzuetan kokatuak, aipatutako etxebizitzak kokatuta dauden eraikin horiei lotutako lurzati berean kokatuak.

c) Irisgarritasun-obrak egin nahi diren eraikinean dauden etxebizitzak.

d) Eraikin horri lotutako lurzatian sartutako lursail eraiki gabeak.

e) Partzela horretatik kanpoko eta kanpoko lurak, bai lursail horrekin mugakide direnak, bai sartzeko zailtasunak dituzten etxebizitzek osatzen duten eraikinarekin mugakide direnak.

3. Edonola ere, indarrean dagoen hirigintza-plangintzan ezarritako irizpideen arabera ezarritako eraikinetan lehendik dauden etxebizitzetan edo horien zatietan eragina duten obrak eta jarduketak baino ez dira baimenduko, horiek kokatuta dauden solairua edozein dela ere, salbuespen gisa, eta eraikita dauden muga barruan eta betiere Ordenantza honetan ezarritako baldintzetan beste aukera batzuk edo irisgarritasun-arazoari irtenbidea ematea benetan ezinezkoa dela egiaztatu ondoren.

4. Obra eta jarduketa berberak planteatu daitezke hainbat lurzatitan kokatutako hainbat eraikinetan kokatutako etxebizitzetarako sarbidea emateko.

3. artikulua. Jabari publikoaren eta hirugarrenen gaineko afekzioak.

1. Jabari publikoari eragiten dioten konponbideak onartuko dira, soilik, proiektu teknikoan justifikatzen denean beste aukera batzuk baztertu behar direla, gauzaezinak direlako edo nabarmen neurritz kanpokoak direlako, eta saiaturiko dira afekzio hori ahalik eta txikiena izan dadin.

2. Etxebizitzak zati batean desjabetzea edo hutsuneren bat deuseztatzea dakarten obra eta jarduketetarako baimenek ez dute inola ere eragingo ukitutako etxebizitzaren



bizigarritasun-baldintzak galtzea edo azpietxebizitza bihurtzea, eta egiaztatuta geratu beharko da desjabetuari eragiten zaion kaltea ez dela izango ezarri beharreko irisgarritasun-neurrien instalazioarena baino handiagoa.

3. Erabateko desjabetzea dakarten obrak eta jarduketak ez dira baimenduko, salbu eta ebazpen judizial irmo bat betearazten denean, baina zortasunak dakartzatenak, hala nola argiak eta bistak, baina, kasu horietan, izan ditzakeen ondorio kaltegarriak murrizteko neurriak jaso beharko dira.

4. artikulua. Desgaitasuna duen pertsonaren izaera, Ordenantza hau aplikatzearen ondorioetarako.

1. Ordenantza honen eta bere aurreikuspenen ondorioetarako, desgaitasuna duen pertsona izango da mugikortasun urri iraunkorra duen pertsona, baldin eta Administrazio eskudunak kalifikatutako eta balioetsitako minusbaliotasuna egiaztatzen badu, eta, bertan, dagokion etxebizitza eskuratzeko gaitasunei dagokienez, gutxitze-mota eta -maila zehazten badira.

2. Desgaitasuna duen pertsonaren pareko izaera ezartzen duen legezko aurreikuspenarekin bat etorritz, etxebizitza duina izateko oztopoak kentzeko, eta Ordenantza honetan araututako neurriak helburu horrekin aplikatzeko, hirurogeita hamar urtetik gorako pertsona guztiak hartuko dira halakotzat.

II. KAPITULUA

OBREN ETA JARDUEREN BALDINTZA MATERIALAK

5. artikulua. Irizpide orokorra.

Oro har, eta hurrengo artikuluetan adierazitakoari kalterik egin gabe, bai ordenantza honen eraginpeko eraikin eta etxebizitzetarako sarbidea egokitzeko egin beharreko obrek, bai helburu bererako beharrezkoak diren elementuen instalazioak, igogailua barne, proiektu hau indarrean sartu aurretik indarrean zegoen hirigintza-plangintzan ezarritako hirigintza-baldintzetara eta baldintza teknikoetara egokituko dira, garapenean aldarrikatutako xedapenak barne.

6. artikulua. Indarreko hirigintza-plangintzan eta hura garatzeko aldarrikatutako xedapenetan ezarritako baldintzak egokitzea.

1. Ordenantza honen eraginpeko eraikinen ezaugarri fisiko eta materialek ezinezkoa egiten badute indarrean dagoen hirigintza-plangintzan eta hura garatzeko aldarrikatutako xedapenetan ezarritako aurreikuspen guzti-guztien arabera etxebizitza horietarako sarbidea egokitzeko beharrezkoak diren obrak egitea eta elementuak, igogailua barne, instalatzea, irizpide hauen arabera jardungo da:

a) Aipatutako etxebizitzetarako sarbidea egokitzeko egin beharreko obrak eta instalatu beharreko elementuak indarrean dauden aurreikuspenetara egokituko dira, baldin eta



horien aplikazioak ez badu zailtzen edo eragozten proposatutako helburua lortzea.

b) Indarrean dauden aurreikuspen horietan araututako alderdi eta gaiei dagokienez, baldin eta horiek aplikatzeak aipatutako eraikinetan kokatutako etxebizitzetarako sarbide fisikoa emateko proposatutako helburua lortzea zailtzen edo eragozten badu, jarraian azaltzen diren irizpide eta baldintzen arabera jardungo da:

2. Lehentasun-ordena:

Xede horrekin egin beharreko obrak eta instalatu beharreko elementuak jarraian adierazten diren eremu edo espazioetan egingo dira, adierazitako lehentasun-ordenaren arabera:

a) Eskailera-kaxa, ahal den guztietan, eta, aldi berean, beste edozein aukera baino zentzuzkoagoa.

b) Eraikinaren ingurutzailerearen barruan, patioa barne, aurreko aukera ezinezkoa bada edo beste edozein aukera baino lehentasunezkoagoa bada. Piezak aireztatu eta argizatutako direla bermatu behar da.

c) Fatxadan, eraikuntzari lotutako lurzatiaren barruan, atzealdeko edo alboetako fatxadak lehenetsiz, betiere aurrekoak ezin badira edo gomendagarriak ez badira, edo beste edozein aukera baino egokiagoa bada.

d) Fatxadan, eraikuntzari lotutako lurzatiatik kanpo, baldin eta aurreko soluzioak ezin badira edo gomendagarriak ez badira.

e) Jabetza pribatuko lokaletan, betiere lokalaren erabilera erabat galtzen ez badute.

f) Lehendik dauden etxebizitzetan, baldin eta erabilera galtzea edo azpietxebizitza bihurtzea ez badakarte, edo irisgarritasun-baldintzak jartzeak baino kalte handiagoa badakarte.

g) Justifika daitezkeen beste aukera batzuk.

3. Berme orokorrak:

Horri dagokionez proposatzen den irtenbidea edozein dela ere, bermatu egin behar da, alde batetik, eta egungo ezaugarrietako batzuk aldatzeari kalterik egin gabe, zuzenean ukitutako eremuak edo espazioak – ataria, eskailerak, patioa, fatxada – egokiak izaten jarrai dezaten eta horiei dagokien zerbitzua ematen jarrai dezaten, eta, bestetik, horietaz baliatzen diren etxebizitzek eta lokalek dagokien erabilera edo jarduerara bideratzeko beharrezkoak diren oinarrizko baldintzak mantentzen jarrai dezaten.

Adierazitako baldintzak betetzen direla bermatzeko, kasu bakoitzean eta beharrezko xehetasunez ebaluatuko dira inpaktuak eta edozein izaera fisiko edo estetikoko eraginak.



4. Indarrean dagoen hirigintza-araubidea arautzen duten beste aurreikuspen batzuk egokitzea.

Eraikin eta etxebizitza horietara sarbide fisikoa egokitzeko konponbideak arrazoizkoak eta egokiak badira, eta horien mugakide diren lursailei eragiten badiete, eta horiek garatu eta gauzatzeko indarrean dauden beste aurreikuspen batzuk egokitu behar badira – lursail horien hirigintza-kalifikazioaren araubidea; partzelazio- eta jabari-baldintzak, lursailen izaera juridikoa barne –; eraikuntzaren lerrokadurak; behar bezala justifikatzen den beste edozein, egokitzapen horien edukia eta irismena honako hau dela ulertuko da:

- a) Zuzenean proiektu hau eta aipatutako konponbideak batera kontuan hartuta, edo,
- b) Plan Berezia edo Xehetasunezko Azterlana, hala badagokio eta kasuan kasuko kasuen berariazko inguruabarrak kontuan hartuta, helburu horrekin sustatzea erabakitzen bada.

Kasu bakoitzaren problematika eta inguruabar espezifikoak kontuan hartuta, honako hau adostuko da: aipatutako egokitzapenak zuzenean proiektu hau eta proposatutako eta onartutako konponbideak batera aintzat hartzearen ondorio direla, edo, horretarako, beharrezkoa dela aldez aurretik Plan Berezi bat edo Xehetasunezko Azterlan bat egitea eta onartzea, doikuntza horien irismena eta izaera kontuan hartuta».

7. artikulua. Beste baldintza batzuk.

1. Eraikin eta etxebizitza horietara sarbide fisikoa emateko jarri beharreko eraikuntza, instalazio eta elementuak, igogailua barne, ez dira konputagarriak izango eraginpeko lurzati edo eremuan baimendutako eraikuntza-aprobetxamendua zehazteko.

2. 6. artikuluan jasotako proposamenak eta baldintza teknikoak aplikagarriak izango dira eragindako eraikinetan eraberritze- eta birgaitze-obra egiten diren kasuetan, eta horien indarraldia eta aplikazioa horien mantentze-lanei lotuta dagoela ulertuko da.

3. Eraikin horien ordezkapen edo eraberritze integralen kasuan, proiektatutako eraikuntza berriak osorik bete beharko ditu proiektu hau indarrean jarri aurretik indarrean zeuden hirigintzako aurreikuspenak eta aurreikuspen teknikoak, edo, hala badagokio, a posteriori aldarrikatzen direnak, baldin eta horiekin kontraesanean ez badaude.

4. Indarrean dagoen hirigintza-araubidea doitzen denean, aurreko artikuluan adierazitako irizpideen arabera, bi helburu hauen arteko beharrezko oreka globala lortzen dela bermatu beharko da:

a. Araudira egokitutako sarbidea dagozkien etxebizitzetara.

b. Eragindako eremuak edo eremuak – eskailera-kaxa, patioa, fatxada, etab. – bere zerbitzua emateko ezaugarri eta baldintza egokiak izatea.



5. Etxebizitza eta eraikin horietarako sarbidea egokitzeko konponbideak kasuan kasuko obra- eta/edo eraikuntza-proiektu teknikoan zehaztu behar dira, kasuan kasuko obra-udal-lizentzia lortzeko.

6. Ordenantza honetan jasotako hirigintza- eta teknika-aurreikuspenen doikuntzen aplikazioa ukitutako eraikinetan eraberritze- eta birgaitze-obrak egiten diren kasuei buruzkoa izango da, bai eta obra horiek mantentzeari buruzkoa ere, eta ez, ordea, horien ordezkapen edo eraberritze integralari buruzkoa.

7. Katalogatutako Hirigintza Ondarean sartutako ondasun eta eraikinen kasuan, obra horiek baimentzeko, kasu bakoitzean ondasun eta eraikin horiek baldintza egokietan zaintzeko eta mantentzeko beharrezkotzat jotzen diren neurriak zehaztu eta gauzatu beharko dira.

8. Ez da inola ere baimenduko ondasun eta eraikin horien balioak degradatzen edo desitxuratzen dituzten obrak egitea eta instalazioak ezartzea.

III. KAPITULUA

OBRA-PROIEKTU TEKNIKOAREN EDUKIA ETA IZAPIDEAK

8. Artikulua. Aldez aurreko kontsulta.

Aldez aurretik eta nahi izanez gero, interesdunek idatziz egin ahal izango dituzte planteatzen duten irisgarritasun-eragiketaren bideragarritasunari buruzko kontsultak, bai ikuspuntu teknikotik, bai desjabetze-ikuspegitik, proposatzen den kasuan.

9. artikulua. Proiektu teknikoaren edukia.

1. Proiektuak arkitekturako profesional batek sinatuko ditu, eta elkargo ofizialak ikus- onetsiko ditu. Gutxienez, eduki hau izango dute: oinplanoen planoak, aurretiko bistak eta sekzioak, 1:200 eskalan, zerbitzua ematen duen eraikinaren solairu osoa barne, eta fatxadatik badoa, altxaerek eta sekzioek zerbitzua ematen dion eraikina barne hartuko dute. Hona hemen aurkeztu beharreko agiriak:

1. Obra-proiektua, arkitektoak sinatua eta dagokion elkargo profesionalak bisatua. Bertan, teknikari erredaktoreak egoki iritzitakoez gain, honako zehaztapen eta erreferentzia hauek jasoko dira:

a) Hartutako konponbidearen deskripzio-memoria, behar bezala justifikatuko duena igogailua ezin dela aurkitu eraikineko beste edozein kokalekutan, bai eta planteatutako konponbidea ere, hirigintzaren, eraikuntzaren eta konposizioaren ikuspegitik.

b) Eraikinaren eta inguruaren egungo egoerari buruzko argazki-erreportajea, eta, eraikin babestuen kasuan, amaierako irudiaren fotokonposizioa.

c) Ukitutako ingurunearen plano eskaladuna, mugetara eta beste eraikinetara dagoen tartea adierazita. Bertan, lehendik dauden oinezkoen eta ibilgailuen



ibilbideak grafiatuko dira eta horietan proiektatutako igogailu-dorrearen eragina zehaztuko da.

d) Eraikuntzaren egungo egoeraren eta eraberritzearen planoak, solairu, sekzio eta aurretiko bistetan.

e) Eraikuntza-planoak eta muntaiaren eta egituraren xehetasunak.

2. Urbanizazio-obra osagarrien eranskina, proposatutako instalazioaren inguruko urbanizazioaren irtenbidea osatzeko.

Proiektuak, gainera, honako alderdi hauek berariaz aipatuko ditu:

a) Hiri-eremuan egin beharreko erremateen ezaugarriak, sestrak, mailak eta urak husteko baldintzak.

b) Hiri-instalazioei eragindako afekzioak; horretarako, jarduketa-eremuan dauden zerbitzuen planoak aurkeztu beharko dira.

c) Igogailu-dorrearen ezarpenak lehendik dagoen urbanizazioarekiko elkarrekintzak sortzen baditu, edo bideei eta/edo hiri-elementu garrantzitsuei eragiten badie, deskribapena eta plano xehatua aurkeztuko dira, hartutako hirigintza-konponbidea islatuz.

3. Jabeen Erkidegoak igogailua jartzeko hartutako erabakiaren hitzez hitzeko ziurtagiria aurkeztuko da. Akordio horretan jaso beharko da, halaber, Jabeen Erkidegoaren adostasuna (baliozko adostasuna eta legez ezarritako quorumarekin) instalazio-ereduarekin.

Aurreko atalean adierazitako dokumentazioa alde batera utzi gabe, Udalak beste agiri bat eskatu ahal izango du, nahikoa dena hartutako soluzio bolumetrikoa eta horrek inguruko urbanizazioarekin duen lotura behar bezala ulertzeko, eta gauzatze-materialen eta akaberen deskribapena, proposamena ulertzeko eta bistartzeko behar besteko definizioarekin, bai eta bideragarritasun teknikoarena ere.

2. Eraikin eta etxebizitza horietarako sarbidea egokitzeko konponbideak kasuan kasuko proiektu teknikoan islatuko dira, behar den zehaztasunez. Helburu horrekin, proiektu horrek, proiektuaren berezko orokorrak ez ezik, konponbide horiek definitzeko beharrezkoak diren aurreikuspen espezifikoak ere jasoko ditu. Proiektuaren edukia eta izapideak bat etorriko dira proiektu hau garatzeko prestatzen eta onartzen diren dokumentuetan horri buruz ezartzen diren irizpideekin.

3. Nolanahi ere, proiektuak honako eduki hauek jorratu beharko ditu:

a) Ordenantza honetan ezarritako irizpideetara egokitzea, baita hori justifikatzen duten inguruabarrak azaltzea ere.



- b) Hautabideen azterketa eta aukeratzeko irtenbidearen justifikazioa, bereziki jabetza pribatuko zati bat lokal edo etxebizitza gisa desjabetu nahi bada, horien jabetza partzialki galtzearen ondorioak justifikatuz. Aurreko artikuluetan ezarritako irizpideen testuinguruan, proposatutako konponbidea arrazionalizatuz, bai berez, bai planteatu litezkeen beste irtenbide batzuen aurrean.
- c) Planteatutako konponbideak eragindako eremuan eragiten dituen inpaktu eta afekzioen ebaluazioa – fisikoa, estetikoa, akustikoa eta abar –.
- d) Inpaktu eta eragin horiek zuzentzeko edo ezabatzeko proposamenak, baita horretarako egokiak diren materialak eta makinak erabiltzeko dagokionez ere.
- e) Eragindako lurren hirigintza-araubidean planteatutako konponbideak dakartzan egokitzapenak, lursailen partzelazio-baldintzak, eraikuntzaren lerrokaturak, lursail horien izaera juridikoa eta abar, eta ordenantza honetan ezarritako irizpideetara egokitzea.
- f) Proposatutako konponbidearen eraginpeko ondasun eta eskubide guztien zerrenda, horien ezaugarrien deskribapena eta titularren identifikazioa. Baita desjabetu beharreko ondasunen eta eskubideen balorazioa ere, hala badagokio.
- g) Obrak gauzatzeko eta instalazioak ezartzeko kostua, baita, hala badagokio, obraren eraginpeko lursailak eta/edo lokal edo espazioak eskuratzeko eta/edo antolatzearena ere.
- h) Jabeen Erkidegoaren erabakia, obra-proiektua eta desjabetze-proiektua onartzeko buruzkoa.
- i) Indarrean dagoen plangintza adierazitakoaren arabera beharrezkotzat jotzen den beste edozein inguruabar eta alderdi.

10. artikulua. Proiektu teknikoa izapidetzeko eta onartzeko baldintzak.

1. Indarrean dauden lege-xedapenetan ezarritako irizpideen arabera izapidetu eta onartzeko da proiektu teknikoa, obrak eta instalazioak egiteko udal-lizentzia eskatu eta lortzeko.

Testuinguru horretan, udal zerbitzu teknikoek behar bezalako zehaztasunez aztertuko dituzte proiektuak eragindako etxebizitza eta eraikinetan sartzeko proposatzen dituen konponbideak.

Azterketa horrek, besteak beste, planteatutako irtenbidearen arrazionaltasuna eta konponbide horrek eragindako eraginak eta eraginak behar bezala justifikatuta ebaluatzea jasoko du, indarrean dagoen hirigintza-plangintza eta ordenantza honetan ezarritako irizpide eta baldintzen testuinguruan. Udalak proiektua baztertu ahal izango du, baldin eta proiektua emateko beharrezko baldintzak betetzen ez direla uste badu, ikuspegi teknikotik, edo ukitutako eskubide publiko edo partikularren aldean



irigarritasun-eskubidea nagusi ez dela baloratzearen ondorioz. Kasu horretan, ezesteko arrazoiak justifikatzen dituen ebazpen arrazoitua emango da.

2. Proiektuaren aldeko txostena egin ondoren, jendaurrean jarri beharko da gutxienez hogeit (20) egunez, proiektatutako obrek eta jarduketek ukitutako ondasun eta eskubideen titularrei banan-banan jakinarazi ondoren, bai jabeei bai erabiltzaileei, dagokien legezko tituluaren bidez (errentariak, etab.).

Izapide horren testuinguruan, proiektuaren xede den proiektuan azaldutako ordezko iradokizunak eta/edo proposamenak aurkeztu ahal izango dira.

3. Izapide hori amaitu eta iradokizunak eta proposamenak aztertu ondoren, Udalak udal-lizentzia emateko edo ukatzeko erabakia hartuko du.

11. artikulua. Lehen okupazioko eta funtzionamenduko hirigintza-lizentzia.

Baimendutako instalazioa martxan jarri aurretik, lizentziaren titularrak lehen okupazioko eta funtzionamenduko hirigintza-lizentzia eskatu beharko du.

12. artikulua. Proiektatutako eta baimendutako obrak eta jarduketak gauzatzeko epeak.

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

2. Epe orokor hori berregokitu ahal izango da, bai gorantz, bai beherantz, aipatutako obrako udal-lizentzia ematerakoan, kasu bakoitzaren inguruabarrak eta arazo espezifikoak kontuan hartuta. Obra gauzatu ahal izateko ondasunak edo eskubideak desjabetu behar badira, onuradunak ondasunak erabilgarri dituen unetik aurrera hasiko da epea.

IV. KAPITULUA

ADMINISTRAZIO EMAKIDARI BURUZKO ARAUAK

13. artikulua. Lehia publikotik baztertzea.

Lehendik dauden eraikinen kanpoaldean igogailu-dorreak instalatzeko obren erabileraren edo aprobetxamenduaren ezaugarri bereziak kontuan hartuta, justifikatuta dago lehia publikotik kanpo geratzea, eta emakida zuzenean esleitzea ahalbidetzen da, 93.1 artikuluan aurreikusitako kasuari dagokionez, 137.4.e, biak Herri Administrazioen Ondareari buruzko 33/2003 Legekoak; izan ere:

— Zuzeneko emakida Jabekideen Erkidegoaren mesederako egingo da, igogailuaren erabilera eskatzen den eremu libre publikoko lursailen mugakidea den finka batean.

— Erabili beharreko lursail publikoaren tamaina txikia da, bere forma eta hedadura txikiagatik berez eraikiezina dena.



— Helburua da finkari igogailu komunitario bat ematea, eta egoiliarren ongizate-baldintzak eta bizi-kalitatea hobetzea.

14. artikulua. Lurzoru publikoa okupatzeko kanona.

Dagokion Ordenantza Fiskalean arautuko da.

Lurzoru publikoa erabiltzeko jabari publikoko emakidaren berezitasuna dela eta, igogailua jartzeko, lurzoru publikoa okupatzeko kanonaren salbuespena justifikatuzat jo ahal izango da, Herri Administrazioen Ondareari buruzko 33/2003 Legearen 93.4 artikuluan xedatutakoaren arabera.

V. KAPITULUA

DESJABETZE BIDEZKO JARDUKETA, LURZATI, ERAIKIN ETA ETXEBIZITZETARAKO SARBIDEA BERMATZEKO

15. artikulua. Jarduketa desjabetze bidez justifikatzea. Irizpide orokorrak.

1. Onura publikokotzat eta interes orokorrekotzat joko da, baita lursailen eta/edo horien eraginpeko eraikin-zatien behin betiko edo aldi baterako desjabetzearen ondorioetarako ere, obrek eta jarduketek eragindako etxebizitzetara eta bizitegi-eraikinei sarbide fisiko egokitua ematea helburu duten obrak eta jarduketak egitea, baldin eta, egungo baldintzetan, sartzeko arazoak badituzte, batez ere desgaitasuna duten pertsonen eta/edo horiekin pareka daitezkeenek.

2. Proiektatutako eta baimendutako obrak eta jarduketak aurreko artikuluan aipatutako epeetan egiten hasi ez badira, eta obra eta jarduketa horien eraginpeko ondasun guztiak edo batzuk ez edukitzeagatik hasi bada, Udalak desjabetze-espeditzea hastea erabaki ahal izango du, sustatzaileak edo sustatzaileek nahiz beste edozein pertsona fisiko edo juridiko eskatuta, betiere indarreko legerian ezarritako irizpideen arabera.

3. Obren eta jarduketen sustatzailetzat hartuko da indarreko legerian horri buruz ezarritako irizpideen arabera izaera hori izan dezakeen edozein pertsona fisiko edo juridiko.

4. Desjabetze-eskaera hurrengo artikuluan ezarritako irizpideetara egokituko da.

5. Aipatutako 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legearen 177.j artikuluan ezarritakoarekin bat etorritik, Jabeen Erkidegoak eta/edo, indarrean dagoen legerian horri buruz ezarritako irizpideen arabera, obra horiek egiteko ahalmena duenak eta dutenek desjabetzearen onuradun izaera izango dute ondorio guztietarako, eta desjabetzeari lotutako kostu guztiak haiek ordainduko dituzte.

Horretarako, desjabetze-proiektuak berariaz identifikatu beharko ditu Erkidegoa edo haren zatia edo desjabetzearen onuradun izango diren pertsonak.



6. Oro har, desjabetzeak eragina izan dezake proiektatutako eta baimendutako sarbide-obrek eta -jarduketek eragindako lursail eta/edo eraikin-zati guztietan.

Nolanahi ere, desjabetze horrek, ezarritako epeetan, obren eta jarduketan sustatzaileen eskura ez dauden ondasunei bakarrik eragingo die, egikaritzeko ondorioetarako.

16. artikulua. Desjabetze-eskaera.

1. Desjabetze-espedita hasteko eskaera espeditaren onuradun izango diren pertsonak egin ahal izango dute, bai xede horrekin proiektatutako obren eta jarduketan sustatzaileak edo sustatzaileak, bai eskabidearekin batera desjabetzearen arrazoiak eta helburua zehatz-mehatz justifikatzen dituen proiektua aurkeztuz.

2. Nolanahi ere, eskaera hori helburu horretarako egindako proiektu teknikoan aurreikusitako obrak eta jarduketak gauzatzeko alde aurreko udal-lizentziari lotuta dagoela ulertuko da.

17. artikulua. Desjabetzearen justifikazioa.

1. Desjabetze-proiektuak justifikatuko du udal-lizentziaren babespeko obrak eta instalazioak, bai eta ondasun eta eskubide partikularren okupazioa edo afekzioa ere, beharrezkoak direla kasuan kasuko higiezinari irisgarritasuna emateko, eta, era berean, ezin direla egin, ondasun eta eskubide horien titularren aurrean egindako kudeaketak gorabehera.

2. Horretarako, justifikazio-memoria bat aurkeztuko da, desjabetze bidezko esku-hartzea oinarrituko duena, arreta berezia jarritz, besteak beste, honako gai hauetan:

a) Pertsona desgaituak edo desgaituak etxebizitza batean edo batzuetan bizitzea, baita 70 urtetik gorako pertsonak, mugikortasun murriztua edo baldintza baldintzatzaileak dituztenak ere.

b) Proiektatutako obrek eta jarduketek ukitutako ondasunak eskuratzeko edo eskuratzeko zailtasunak edo ezintasunak.

c) Obra eta jarduketa horiek hasteko ezarritako epeak igaro eta ez egitea, sustatzaileak edo sustatzaileak helburu horrekin egindako kudeaketak azalduz, gai horri buruz hartutako edozein motatako akordioak barne; bestelako mekanismorik ez egotea edo nahikoa ez izatea, ukitutako ondasun eta eskubideen titularrekin egindako akordioak barne, obra eta jarduketa horiek baldintza material eta aldi baterako egokietan egin ahal izateko; eta abar.

d) Interesgarritzat jotzen den beste edozein.

3. Horri dagokionez, ulertuko da desjabetze-esku-hartzea justifikatuta dagoela, baldin eta, ezarritako gainerako baldintzak egiaztatu eta horretarako ezarritako epea igaro ondoren, proiektatutako eta baimendutako obren eta jarduketan sustatzaileak edo sustatzaileak ezin badituzte izan obra eta jarduketa horiek ukitutako ondasunak, irispide-



arazo horri erantzuteko beharrezkoak diren baldintzetan eta unean egikaritzeko.

18. artikulua. Desjabetze-proiektuaren edukia.

Desjabetze-proiektuak, gutxienez, honako datu hauek jasoko ditu:

- a) Desjabetzearen justifikazio-memoria, aurreko artikuluan adierazitako edukiarekin.
- b) Proposatutako desjabetzeak ukitutako ondasunen eta eskubideen zerrenda, desjabetze horrek ondasun horien jardueraren gainean izan ditzakeen ondorioak adierazita, bai eta ondasun horien titularrena ere.
- c) Obrak sustatzeko baldintzak, bai jabekideen erkidegoarenak, bai beste edozein pertsona fisiko eta juridikorenak, sustapen hori eragin duten inguruabarrak ezagutzeko behar den informazioa barne.
- d) Jabekideen erkidegoak hartutako erabakiak, bai eta horien aurka egitea ere, ekimenaren aurka dauden pertsonen aurrean egindako kudeaketak zehaztuz.
- e) Proposatutako desjabetzeak ukitutako ondasun eta eskubide guztien balio ekonomikoa, gerora udalak doitzea baztertu gabe.
- f) Desjabetzearen onuradunek konpromisoa hartzea desjabetzearen eraginpeko ondasun eta eskubideen balio ekonomikoa ordaintzeko.

19. artikulua. Aurreiazko kontsulta.

1. Aurreko paragrafoan aipatutako proiektua egin eta aurkeztu aurretik, obren eta jarduketan sustatzaileak kontsulta bat aurkeztu ahal izango dio udalari. Kontsulta horretan, kasu bakoitzean desjabetzearen bideragarritasuna ezagutzeko beharrezkoak diren datuak jasoko dira, bai eta desjabetzeak kasu bakoitzean izan beharko lituzkeen inguruabarrak ere.

1. Kontsulta hori Udalak aurreikusitako obrak eta sarbide-jarduketak gauzatzeko lizentzia eman aurretik zein ondoren egin ahal izango da.

2. Zehazki, desjabetzeak eragindako ondasunen eta eskubideen balio ekonomikoari buruzko estimazio teknikoa jasoko du kontsultak.

20. artikulua. Desjabetze-eskaeraren balorazioa. Espedientea izapidetzea.

1. Desjabetze-eskaera, arlo horretan indarrean dauden lege-xedapenetan eta ordenantza honetan ezarritako irizpideen arabera egindako proiektua bezala, kasuan kasuko udal-zerbitzuek aztertuko dute. Azterketa horretan, besteak beste, honako gai hauek aztertuko dira:

- a) Adierazitako irizpideak betetzea edo ez betetzea, tartean eskatutako desjabetzearen justifikazioari dagozkionak.
-



b) Honako gai hauei buruzko proposamenak zehaztea, behar bezala justifikatuta:

— Esku hartzeko eskaera desjabetze bidez ezestea, horretarako beharrezkoak diren baldintzak ez betetzeagatik edo justifikatzeagatik.

— Eskabidea eta proiektua izapidetzea, indarrean dagoen legerian horri buruz ezarritako irizpideen arabera.

— Desjabetzeak eragindako ondasun eta eskubideen balorazioa, aurkeztutako proiektuan jasotakoa, desjabetze-espedituari hasiera ematea bidezkotzat jotzen denean.

2. Proiektua egiteko eta izapidetzeko, legeria horretan xedatutakoa beteko da, eta, beharrezkoa den guztietan, bereizi egingo dira, batetik, eragindako ondasun, eskubide eta titularren zerrenda zehazteko faseak edo zereginak, eta, bestetik, ondasun eta eskubide horien balio ekonomikoa.

Horri dagokionez, desjabetze-proiektuak nahitaezko desjabetzearen arloan indarrean dagoen legerian aurreikusitako tratamendua izan ahal izango du eragindako ondasun eta eskubideen zerrendarako, eta halakotzat hartu eta izapidetu ahal izango da.

3. Aurreko kasuetako edozeinetan, Udalak egokitzen jotzen dituen ebazpenak emango ditu.

Desjabetze-espeditatea izapidetzea erabakitzen bada, Udalak kasu bakoitzean erabakiko du jarduketa tasazio bateratuaren prozedurari edo tasazio indibidualaren prozedurari lotu behar zaion.

21. artikulua. Desjabetzeak arlo horretan indarrean dagoen legerian ezarritako irizpideei men egitea.

1. Ordenantza honen xede den desjabetzea, oro har, arlo horretan indarrean dagoen legerian ezarritako irizpideetara egokituko da, barne direla desjabetzearen hasiera eta izapidetzea arautzen dutenak eta balio justua zehazten dutenak.

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

3. Testuinguru horretan, desjabetzearen kostu guztiak onuradunak ordaindu beharko ditu. Betebehar horren barruan sartzen da desjabetze-jarduketak eta onuradunak atzera egiteak desjabetuari ekar diezazkiokkeen kalteen kalte-ordainaren zenbatekoa ordaintzea.

4. Kostu horiek ordainduko direla bermatzeko, udalak desjabetzearen onuradunari eskatuko dio desjabetze-espeditatea hasterako egokitzen jotzen duen abala edo fidantza jartzeko. Oro har, gordailua egitea komenigarritzat jotzen bada, eta behar bezala justifikatutako kasu jakin batzuetan zenbatekoa handiagoa edo txikiagoa izan



behar bada ere, abal horren zenbatekoa desjabetzeak eragindako ondasunen balio ekonomiko zenbatetsiaren kostuaren % 20 izango da.

Aurreko lerrokadan adierazitako zenbatekoa gordailuan jartzen ez bada, desjabetze-espedientearen hasiera geldiarazi ahal izango da, eta, hala badagokio, desjabetzeari hasiera emateko aitortutako eskubidea bertan behera geratuko da, interesdunari entzun ondoren.

Era berean, desjabetze-espedientea izapidetzearen ondoriozko gastuak desjabetzearen onuradunak ordainduko ditu.

22. artikulua. Ordenantzaren aurreikuspenak interpretatzea eta aplikatzea.

1. Ordenantza honetan aurreikusten ez denerako, indarrean dagoen legerian araututakoa eta indarrean dauden udal-plangintzako tresnetan ezarritakoa hartuko dira kontuan.

AZKEN XEDAPENA

Bakarra.

Aguraingo Udalerrian Etxebizitzaren Irisgarritasuna Sustatzeko Udal Ordenantza 2014ko abuztuaren 4an onartu zen behin betiko.

Vº Bº
ALKATEA

IDAZKARIA,