

UDAL-ORDENANTZA BIZITEGI IZATEDUN ERAIKINETAN IGOGAILUA JARTZEKO BALDINTZAK ARAUTZEN DITUENA.

I. TITULUA: ERAGIN-ESPARRUA.

1. ARTIKULUA.- Ordenantzaren esparrua.

Ordenantza hau aplikagarria izango da lehendik dauden bizitegi-eraikinetan, igogailurik izan ez eta instalatzea aurreikusi denetan edo, igogailua izanda ere, EAEko Irisgarritasuna Sustatzeko abenduaren 4ko 20/1997 Legearen eta apirilaren 11ko 68/2000 Dekretuaren arabera egokitu nahi denetan; izan ere, bertan onetsi egin dira, aipatutako legea betetzeko xedeaz, hiriguneetarako, toki publikoetarako, eraikinetarako eta informazio- eta komunikazio-sistemarako irisgarritasun-baldintzei buruzko arau teknikoak.

Ordenantza hau ezin da aplikatu bera indarrean jartzeaz geroztiko oin berriko eraikinetan.

2. ARTIKULUA.- Hirigintza-parametroak betetzea.

Ordenantza honen ondorioetarako, igogailua instalaziotzat joko da. Ez da eraikintzat hartuko. Beraz, ez du aprobetxamendua kontsumituko, eta berori agortu duten eraikinetan instala daiteke.

Halaber, onartu egingo da, aurrerago ezarriko den zuhurtasun osoaz, instalazio horiek ez betetzea arlo bakoitzerako orobat ezarri diren mugakide eta bide arteko tarteei buruzko parametroak.

II. TITULUA: EGOERAK.

3. ARTIKULUA.- Igogailuen kokalekua.

Kokapenari begira ondorengo kasu hauek izan daitezke:

1. Igogailua eraikinaren barruan.
2. Igogailua barruko patio itxian.
3. Igogailua fatxadara irekitako patioan edo etxadikoan.
4. Igogailua eraikuntzatik libre dagoen espazioan bide eta mugakide arteko tarteetatik kanpo.
5. Igogailua espazio propioan, baina nahitaezko tarteen barruan.
6. Igogailua espazio publikoan.

4. ARTIKULUA.- Kokapenerako hobespenak.

Aurreko artikuluan geroko igogailuen kokalekuak aurkeztu dira, gura handienetik txikienera ordenatuta.

Lizentzia-eskaeran arrazoitu eta aukeratuko da kokalekurik onena zerrendatutakoan artean.

Eraikinaren barruko esparru komunetan instalatzea dagoen guztietan, konponbide hori hartuko da. Horretarako, lehendik dauden eraikinetako obrei aplika dakizkiekeen Eraikuntzaren Kode Teknikoaren (EKT) irizpide orokorrekin bat (Suteetako Segurtasuneko Oinarriko Dokumentua_OD-SS, Erabilera eta Irisgarritasunerako Segurtasuneko Oinarriko Dokumentua_OD-EIS) eta Sustapen Ministerioaren interpretazioa barne, igogailuen instalazioak erabilera orokorreko eskaileretan eragiten dituen eraberritze-lanetan erabilera mugatuko eskaileretarako ezarritako tolerantzia onargarriko mugak erabil daitezke (EKT, OD-EIS 1.4.1), eskaileraren zabalera erabilgarria murrizteari, eskailera-buruetan eskailera-maila diagonalak (45°) jartzeko aukerari, eta maila-gainen zein kontramailen muga dimentsionalak gainditzeari dagokionez. Igogailuen instalazioak erabilera orokorreko eskaileretan eragiten dituen eraberritze-lanetarako, ezin izango dira inoiz gainditu OD-EISen erabilera mugatuko eskaileretarako ezarritako parametroak.

Bigarren aukera da partzelako barruko patioetan kokatzea. Horretarako, azalera edo bista zuzenak murriztea onartuko da. Parametro horiek % 25etik gora murriztuz gero, konponbide gardenak hartu beharko dira.

Hirugarren aukera da fatxadara irekitako patioetan edo etxadikoetan. Tximiniaren gardentasun-maila kaltetutako auzokide mugakideen bista zuzen eta ez-osokoen ondoriozkoa izango da.

Laugarren egoera da partzela propiokoa, nahitaezko tarteen eraginetik kanpoko. Kasu horretan, fatxadaren material bereko tximinia opakua onar daiteke.

Bosgarren aukera da igogailua mugakide eta bide arteko tarteen eraginpeko espazio propioan instalatzea. Kasu horretarako gardentasuna nahitaezkoa da.

Seigarren aukera da igogailua espazio publikoan instalatzea, eta aukera hori interes publiko nagusiak baldintzatuko du, kontraesan-espeditentean aztertzeke, eragotzi barik espazio publikoaren erabilera pribatiboaren gaikuntza izapidetu beharrekoa.

Esku-hartzeak lehendik dagoen eskailera ordezkatzeko eta eraikinaren kanpoko zein barruko fatxadatik kanpo jartzea dakarrenean, igogailua etxebizitzetan sartzeko oinplanoko eskailera-buruan kokatzeko xedeaz, haren kokapena 3. artikuluan jasotako egoeraren batekin asimilatuko da.

5. ARTIKULUA.- Konposizio- eta funtzio-irizpideak.

Hartutako konponbideak forman fatxadarekin bat egin beharko du.

Bat egite hori tximiniaren forma eta dimentsioei, tximiniaren materialei eta bide publikotik eraikinera iristeko arazoak ebazteari dagokio.

Funtzio- eta konposizio-irizpideen konbinazioa behin betikoa izango da proposamenaren balorazioan.

Udalak baztertu ahal izango ditu instalazioa jasoko duen eraikina kaskartzen duten diseinuak.

III. TITULUA: INSTALAZIO BERRIAK LEHENDIK DAUDEN ERAIKINETAN

6. ARTIKULUA. Baldintza orokorrak.

Gaur egun igogailurik ez duten eraikinetan proiektatutako igogailuek ondorengoak bete beharko dituzte:

- a) Hala instalatzen den igogailuaren elementu guztiek (kabina, atek, deitzeko mekanismoak eta bestelako elementu mekanikoak), nola bertara iristeko plataformek eta bideek irisgarritasunari buruzko indarreko arau teknikoak bete beharko dituzte. Zehatzago esanda, igogailuek eta plataformek eta sarbideek bete beharko dituzte 68/2000 Dekretuaren III. eranskinean zehaztutako irisgarritasun-irizpideak, baita igogailua irisgarria izateko EKT OD EIS 9ko parametroak ere.

Salbuespenez baino ez dira onartuko, 68/2000 Dekretuaren V. eranskineko 3. artikuluko betekizunak betez gero, artikuluko horretako erabilgarritasun-irizpideak betetzen dituzten instalazioak.

Salbuespenez baino ezin izango dira murriztu igogailuaren neurriak, ezin bada 68/2000 Dekretuaren V. eranskineko 3. artikuluan adierazitako neurrietako igogailu erabilgarriak instalatu, eta murrizketarako neurriak honainokoak izango dira: sakonean 1,05 m-raino eta zabalean 0,80 m-raino, atek zabaldu eta gero pasabideko zabalera librea 0,80 m-ra murriztu ahal izango da.

- b) Artikulu honen ondorioetarako:

- Ezein kasutan ez dira irisgarritasun-irizpideak bete ezintzat hartuko (horren ezean, erabilgarritasun-irizpideak) higiezinaren formarengatik, egiturarengatik edota ezaugarri orografikoengatik, baldin eta posible bada obrak egitea Jabetza Horizontaleko Legearen babespean zortasuna ezarrita, edo hirigintzako arrazoiengatik desjabetzeaz baliaturik.
- Ezein kasutan ez dira irisgarritasun-irizpideak bete ezintzat hartuko (horren ezean, erabilgarritasun-irizpideak) desproporzio ekonomikoengatik, ez bada beharrezko jarduketaren kostuak (zortasunaren edo desjabetzearen kostua barne) obraren aurrekontuaren % 20 gainditzen duela.

- c) Igogailuaren harrera osatu beharko da teknikaren aldetik zentzuzkoak diren ekintza guztiekin, oztipo arkitektonikoak kentzeko xedeaz.

68/200 Dekretuko V. eranskineko 3. artikuluan aurreikusitako salbuespenak bateratzeagatik beharrezkoa bada laguntza tekniko batera jotzea, betiere, lehenespena emango zaio translazio bertikaleko plataforma baten instalazioari, zeharkako translazioko plataforma baten aldean.

- d) Makineria ez da inoiz goialdean jarriko, arrazoizko zuzenespena salbu.

7. ARTIKULUA.- Gorabehera zibilak: jurisdikzio arrunterako utziak.

Ordenantza honetan aurreikusitakoari jarraiki emandako baimenak emandakotzat hartuko dira, jabetza eskubidea salbu eta hirugarrenarena kaltetu barik.

8. ARTIKULUA.- Gardentasuna.

Instalazio berriak patioen dimentsioak ukitzen dituen edo mugakideen bistak murrizten dituen kasuetarako, konponbideak ahalik eta gardenenak izan behar dira.

Horretarako, honako neurri hauek hartuko dira:

Kontuan hartzeko lehen aukera da kanpoko igogailua aterpeko tximiniarik gabe.

Horren ezean, aterpedun igogailua onartuko da, tximinia gardena bada.

Kasu horretan, kabinaren egitura- eta euste-osagaiak, gidariak, etab. eguneko fatxadaren planoan jarriko dira. Kabina hegal-plataformakoa izango da.

Igogailuaren tximiniak gardenak izango dira ahalik eta gehiena. Beiraz eta zurgin-lanik gabe egiten saiatuko da. Hori ezinezkoa bada, zurgin-lan lodiak saihestuko dira, eta aukeran aluminioa beti PVC baino lehenago.

Osagai gardenak beira hutsezkoak baino ez dira izango, tenplatuaz edo butiral-xaflaz. Ez da metakrilatorik onartuko, ezta petroliotik eratorritako osagai gardenik ere.

Igogailuaren tximiniak bistak eta patioen dimentsioak murrizten ez dituen kasuetarako, itxitura fatxadako material beraz egin ahal izango da.

IV. TITULUA: LEHENDIK DAUDEN INSTALAZIOAK ERABERRITZEA.

9. ARTIKULUA.- Igogailuen eraberritze-egoera Irisgarritasuna Sustatzeari buruzko 20/1997 Legea eta 68/2000 Dekretura egokitzeko.

Igogailurik eraberritzen bada, abenduaren 4ko EAeko Irisgarritasuna Sustatzeari buruzko 20/1997 Legea eta apirilaren 11ko 68/2000 Dekretua betetzeko xedeaz, non onesten diren arau teknikoak hiriguneetara, toki publikoetara, eraikinetara eta informazio- eta komunikazio-sistemarako irisgarritasun-baldintzei buruz, edozein kasutan ere bete behar da ordenantza honetako 6. artikuluan erabakita datorrena, aldaketak igogailuaren lekualdatzea dakarren kasuetan zein hori gertatuko ez den kasuetan.

Eraberritze-lanak igogailua tokiz aldatzea ekarriko balu, aurreko artikuluetan zehaztutakoaren arabera egingo da.

Baimena emango da patioaren dimentsioak murrizteko, tximinia handitu eta, ondorioz, kabina handitu nahi bada. Horretarako, lehendik dauden eraikinetako obrei aplikatzen dakizkiekeen Eraikuntzaren Kode Teknikoaren (EKT) irizpide orokorrekin bat (Suteetako

Segurtasuneko Oinarriko Dokumentua_OD-SS, Erabilera eta Irisgarritasunerako Segurtasuneko Oinarriko Dokumentua_OD-EIS) eta Sustapen Ministerioaren interpretazioa barne, igogailuen instalazioak erabilera orokorreko eskaileretan eragiten dituen eraberritze-lanetan erabilera mugatuko eskaileretarako ezarritako tolerantzia onargarriko mugak erabil daitezke (EKT, OD-EIS 1.4.1), eskaileraren zabalera erabilgarria murrizteari, eskailera-buruetan eskailera-maila diagonalak (45°) jartzeko aukerari, eta maila-gainen zein kontramailen muga dimentsionalak gainditzeari dagokionez. Igogailuen instalazioak erabilera orokorreko eskaileretan eragiten dituen eraberritze-lanetarako, ezin izango dira inoiz gainditu OD-EISen erabilera mugatuko eskaileretarako ezarritako parametroak.

V. TITULUA: IZAPIDEAK.

10. ARTIKULUA.- Aurkeztu beharreko dokumentazioa:

Lizentzia-eskaerak teknikari eskudunak idatzitako eta elkargo ofizial egokiak ikus- onetsitako proiektuarekin batera aurkeztu beharko dira, non jasoko diren proiektuetako ohiko zehaztapenez gain ondorengo hauek:

Kokapenerako aukerak, izan litezkeen kokalekuak hoberenetik okerrenera arrazoituta, eta hartutakoa justifikatuta.

Mugakideen bistetako eraginen azterketa, ukitutako eraikinen argazkiak, oinplanoa eta altxatuaren planoak, leihoak non dauden adierazita.

Igogailuaren tximiniaren osagarrietarako irizpideak, alde zurretik zegoen fatxadari begira. Espazio publikoari eragiten dioten konponbideak aurkeztu beharko dira ukitutako espazio publiko horretarako urbanizazio lanak egiteko eranskin batekin batera. Ukitutakoa oinezkoen ibilbideren bat bada, bermatuta geratu beharko da obra-lana amaitu ostean ezen oinezkoen ibilbide irisgarri eta eragozpenetatik libre geratu dela, zegoenarekiko zabalera berdinekoa, edo, gutxienez 2,00 m-koa, lehendik zegoen ibilbideren zabalaren dimentsioak hori gainditzen duenean.

Irizpide funtzionalak, proiektuak eraikinaren irisgarritasun-egoerari ekarriko dizkion hobekuntzak justifikatuta, eta hala badagokio, salbuespeneko konponbidearen justifikazioa, urbanizazioak eta eraikinak eraberritzeko, zabaltzeko edota aldatzeko lanetako irisgarritasun-baldintzei buruzko 68/2000 Dekretuaren V. eranskineko 3. artikuluan araututako praktikotasun-irizpideak ezartzeko.

Zaraten eta dardarei buruzko Udal Ordenantza betetzeari buruzko justifikazioa.

11. ARTIKULUA.- Txosten teknikoak.

Eskaera ikusita, udal txosten teknikoa egingo da, hirigintzako arauetara egokitzeari buruz, ordenantza hau barne.

12. ARTIKULUA.- Informazioa ematea Hirigintza eta Ingurumen eta Obra, Zerbitzu eta Mantentze-lanetako Batzordeari eta Ogasun eta Ondare Arloari.

Igogailua jartzeak espazio publikoa hartzea dakarrenean, proiektuaren berri emango zaio, egindakoarekin batera, Hirigintza eta Ingurumen eta Obra, Zerbitzu eta Mantentze-lanetako Batzordeari. Halaber, egindakoa jakinaraziko zaio Ogasun eta Ondare Arloari, espediente egokia izapidetzen has dadin.

13. ARTIKULUA.- Espedientearen gaineko ebatzia hartzea, ebazpena.

Organo eskudunak egindako proposamena ikusita erabakiko da zer den egokia.

VI. TITULUA: DESJABETZE BIDEZKO JARDUERA.

14. ARTIKULUA.- Desjabetzeko irizpide orokorrak.

1. Erabilera publikoko eta gizarte interesekotzat joko da eta, beraz, posible izango da hirigintza arrazoiengatik nahitaezko desjabetzea ezartzea, ez balitz beteko gaurkotu beharra (erabilera nagusia bizitegikoa duten eraikinetan) zerbitzuak eta instalazioak sektoreko legeri egokiak xedatutako irisgarritasuna errealitatea izateko. Jarduera horrek kontuan izango du 68/2000 Dekretutako, urbanizazio eta eraikinetan eraberritze-, handitze- edo aldatze-obralanetan zaindu beharreko irisgarritasun-baldintzei buruzkoa den V. eranskineko 3. artikuluan araututako erabilgarritasun-irizpiden aplikazioan hartutako salbuespenezko konponbideen exekuzio posiblea; beraz, edozein kasutan ere jo ahal izango da desjabetzearen bidera, hala irisgarritasunaren irizpideak betearazteko, nola, ordezeko izaeraz bada ere, erabilgarritasun-irizpideak betearazteko.

2.- Obrak eta jarduerak behin baimenduta, behar bezala egiaztatuko balitz ezin direla beharrezko zerbitzuak eta instalazioak gaurkotzeko obrak eta jarduerak egin, nagusiki bizitzeko erabiltzen diren eraikinetan eta hirigintzako antolamenduak eskatutako terminoetan, sektoreko legeriak xedatutako irisgarritasuna egiazkoa izan dadin, urbanizazioak eta eraikinak eraberritzeko, zabaltzeko edota aldatzeko lanetako irisgarritasun-baldintzei buruzko 68/2000 Dekretuaren V. eranskineko 3. artikuluan araututako praktikotasun-irizpideak ezartzeko xedeaz hartutako salbuespenezko konponbideak egitea posible dela ulertuta), obra horiek osotasunean edo zati batean ukitzen dituzten ondasunen edo eskubideen titularrak aurka daudelako, Udaleko Alkatezjak, administrazio desjabetzailea den aldetik, erabaki egingo du, hala badagokio, desjabetzetik onura hartuko luketen pertsonak hala eskatuta, desjabetzeko espediente egokia hastea.

3. Horretarako, desjabetzeko proiektuak berriaz identifikatu beharko ditu pertsona onuradun horiek, erkidegoa edo obrak egiteko gehiengo nahikoa bere gain duena izan daiteke, jabetza horizontalari buruzko indarreko legeriarekin bat, azken kasu honetan barne sartuko lirateke desgaitasunak dituzten pertsonak, maiatzaren 30eko 15/95 Legeak ezarritako terminoetan, behin higiezina egokitzeko lanak egiteko eskubidea aitortzen dien epaia irmoa izanda.

4.- Oro har, desjabetzeak hartu ahal izango ditu baimendutako sarbideetarako lanek eta jarduerak ukitzen dituzten lur eta eraikin guztiak, baldin eta 4. artikuluan adierazitako betebeharrak betetzen baditu.

15. ARTIKULUA.- Desjabetzeko eskaera.

1.- Desjabetzeko espedienteari hasiera emateko eskaera hortik onura aterako duen pertsonak edo pertsonak planteatzen dezakete, desjabetze horretarako arrazoiak eta helburua zehatz-mehatz justifikatzen dituen proiektu batekin batera. Halaber, 14.3. artikuluan adierazitakoarekin bat, onuraduna dela egiaztatzen duen dokumentazioa ere eman beharko du.

Onuradunak eskatu beharko du desjabetzea egiteko, honakoa egiaztatuta: batetik, udalaren baimena duen proiektu bat sustatzen duela, eta bestetik, aipatutako obrak ezin dituela hasi, obrak ukitutako ondasun eta eskubide guztiak baliatu ezin dituelako.

16. ARTIKULUA.- Desjabetzearen justifikazioa.

Desjabetze-proiektuak justifikatu beharko du hala udal lizentziaren babespean dauden obra eta instalazioak, nola ondasun eta eskubide partikularrak hartzea eta ukitzea beharrezkoa dela aipatutako higiezinari irisgarritasuna emateko, edo irisgarritasun-egoera hobetzeko, urbanizazioak eta eraikinak eraberritzeko, zabaltzeko edota aldatzeko lanetako irisgarritasun-baldintzei buruzko 68/2000 Dekretuaren V. eranskineko 3. artikuluan araututako praktikotasun-irizpideak ezartzeko xedeaz.

17. ARTIKULUA.- Desjabetze-proiektuaren edukia.

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

- a) Proposatutako desjabetzeak aldi baterako zein behin betiko ukitutako ondasun eta eskubideen zerrenda, bertan adierazita, hala badagokio, desjabetze horrek ondasun horietako jardueran izan ditzakeen ondorioak, baita ondasunen titularren zerrenda ere.
- b) Obrak sustatzeko baldintzak, bai erkidegoak sustatuta, bai beste edozein pertsona fisikok eta juridikok sustatuta, sustapen hori eragin duten inguruabarrak ezagutzera eman dezakeen beharrezko informazioarekin batera.
- c) Kasu horretan erkidegoak hartutako erabakiak eta erabaki horien aurkako oposizioa, ekimenaren aurka dauden pertsonak egindako izapideak zehaztuta.
- d) Proposatutako desjabetzeak ukitutako ondasun eta eskubide guztien eta horietariko bakoitzaren eta sortutako kalte guztien balorazio ekonomiko zehatza.
- e) Desjabetzetiko onuradun pertsonen konpromisoa, desjabetze horrek ukitutako ondasun eta eskubide guztien eta sortutako kalte guztien balio ekonomikoa ordaintzeko.

18. ARTIKULUA.- Desjabetze-espedientea izapidetzea.

- 1.- Bai desjabetze-eskaera, bai erantsitako proiektua, udal zerbitzuek aztertuko dituzte eta beroriek jakinaraziko dute, besteak beste, ordenantzan ezarritako betekizunak betetzen diren ala ez, eta arrazoizko proposamena egingo dute eskaera ezesteko, horretarako beharrezko baldintzak bete ezean edo horretarako justifikazioa izanez gero, edo izapidetzeko proposamena, indarreko desjabetze-arauekin bat.
- 2.- Alkatezak desjabetze-espedientea izapidetzea erabakiz gero, kasu bakoitzean zehaztuko du jarduera baterako tasazioko prozedurari ala banakako tasazioko prozedurari lotu behar zaion.
- 3.- Onuradun pertsonak, ondasun eta eskubideen behin betiko zerrenda onetsi aurretik, Udaletxean gordailua edo bermea jarri beharko dute, hau da, balioaren ehuneko hogeitabi (20), desjabetze-proiektuan aurreikusitakoaren arabera, behin kasura berregokituta.

AZKEN XEDAPENA

Lehena.- Ordenantza honek indarrean sartuko da eta bere eragin eta ondorioak izango ditu, bere testu osoa “Arabako Lurralde Historikoko Aldizkari ofizialean” argitaratzen denetik zenbatutako hamabost egun balioduneko epean.

Laudio, 2012ko abenduaren 20a