

---

**7 Udal Administrazioa**

IRURAKO UDALA

**IRURAKO ETXEBIZITZEN IRISGARRITASUNA SUSTATZEKO UDAL  
ORDENANTZAREN BEHIN BETIKO ONARPENA.**

---

IRURAKO UDALA

Iragarkia

Udalbatzak, 2010eko urtarrilaren 26an egindako batzarrean, behin betiko onespena eman dio Irurako Etxebizitzen Irisgarritasuna Sustatzeko udal ordenan.

Ondorioz, eta Toki Jaurpidearen Oinarriak arautzen dituen 7/1985 Legearen 70.2 artikuluan jasotakoari jarraiki, aipaturiko Ordenantzaren aldaketa argitaratzen da.

Irura, 2010eko otsailaren 10a.—Alkatea.

(104) (1765)

IRURAKO ETXEBIZITZEN IRISGARRITASUNA  
SUSTATZEKO UDAL ORDENANTZA

ZIOEN AZALPENA

Ordenantza honen helburua da etxebizitzetarako irisgarritasuna sustatzea.

Indarrean dagoen irisgarritasuna sustatzeko legediak aintzat hartzen du, pertsona ezinduen aukera berdintasunaren eskubidea berretsi eta horien desabantaila eta zailtasunak aurreikusi edota konpentsatzeko ekintza positiboko neurrien beharra. Aldi berean, aginte publikoei eta, orokorrean, gizarte osoari eskatzen die honako erabaki egokiak har ditzaten: Beste hainbat helbururen artean, pertsona horientzat ingurune fisikorako (zentzu zabal batean ulertuta: Hiri-ingurunea, espazio publikoak, eraikinak, e.a. sarbidea ahalbidetzea eta bermatzea, modu eraginkor eta erreal batean.

Une honetan egun dauden eraikinetan kokaturiko etxebizitza askok, nahiz eraikin horiek beraiek ere, ahalmen urritasuna dutenentzako irisgarritasun arazoak eta zailtasunak dituzte. Irisgarritasuna oztopatu edota eragozten duten hirigintza- edota arkitektura-trabak.

Ordenantza honen helburua da indarrean dagoen legedia eta hirigintzako planeamenduaren barruan bizitoki diren etxebizitzetara sarbidea bermatzeko neurriak eta irizpideak ezartzea eta arautzea. Horretarako beharrezko diren obrak eta jarduketak egingo dira, igogailuak jartzea barne.

Ordenantza honek bi lerro ditu: Lehenengoak hirigintzako araudiak dituen oztopoak konpontzen ditu –bai antolamendu arloan (kalifikazio, erasan) bai eraikuntza arloan– eta bigarrenak Lurzoru eta Hirigintzako legearen 177 art. garatzen du, beharrezko den kasuetan udal desjabetze ahala arautuz.

02/2006 Legea, ekainaren 30ekoa, lurzoruari eta hirigintzari buruzko legearen 177. artikulua, desjabetzeko hirigintza-arrazoien artean, ondorengoa zehazten du: Erabilera nagusia bizitegikoa duten eraikinetan, sektoreari dagokion legedian aurreikusitako irisgarritasuna bermatu ahal izateko beharrezkoak diren zerbitzuak eta instalazioak eguneratzeko eginbeharra betetzen ez denean. Horrelakoetan, administrazio desjabetzailea udala izango da, eta onuraduna, berriz, jabeen elkartea edo kasuan kasuko obrak egikaritzeko gehiengo nahikoa duena. Onuradunak desjabetzea eskatu beharko du honako hauek egiaztatuz: Batetik, udalaren baimena duen edo izan dezakeen proiektu bat sustatzen duela, eta bestetik, aipaturiko obrak ezin dituela hasi, obrek eragindako ondasun eta eskubide guztiak baliatu ezin dituelako.

Ordenantzaren helburua da, indarrean dagoen legedia eta hirigintza planeamenduaren testuinguruaren baitan,

ahalmen urritasuna dutenen eta horiekin pareka daitezkeen sarbidea ahalbidetu eta bermatuko duten esku-hartzeko irizpide nahiz neurriak xedatzea eta arautzea. Etxebizitza eta bizileku erabilerarako eraikinetarako sarbide hori ahalbidetu eta bermatzeko beharrezkotzat hartzen diren obra eta jarduketak burutzearen bidez, igogailuak eta arrapalak jartzea barne.

Ordenantza honela dago banaturik: I. Kapitulua, irizpide orokorreko buruzkoa, II. Kapitulua, obra eta jarduketaren baldintza materialei buruzkoa, III. Kapitulua, obra proiektu teknikoaren eduki eta tramitazioari buruzkoa, IV. Kapitulua, obrak eta jarduketak burutzeko epeei buruzkoa, eta V. Kapitulua, Lurzati, eraikuntza eta etxebizitzetarako sarreraren egokitzapena bermatzeko, desjabetzearen bidezko jarduketari buruzkoa. Ordenantza hau 2/2006 Legea, ekainaren 30ekoa, lurzoruari eta hirigintzari buruzko legearen xedapenez baliatu da, lege horrek Hirigintza Antolamenduaren Udal Ordenantza Osagarriak tramitatzea tokiko legediaren esku jartzen baitu.

## I KAPITULUA

### IRIZPIDE OROKORRAK

#### 1. artikulua. Ordenantzaren helburua.

Ordenantzaren helburua da, indarrean dagoen legedia eta hirigintza planeamenduaren testuinguruaren baitan, irisgarri-tasuna bermatzeko irizpideak eta eskuartze neurriak zehaztea dagokion sektorearen araudiaren barruan eta hiriko bizitoki nahiz ekipamendu eraikinetan. Horretara-ko beharrezko instalazioak egingo dira, igogailu, arrapala, plataforma eta eskaileraigogailuak barne.

#### 2. artikulua. Ordenantzaren aplikazio eremua.

1. Ordenantza hau eta bere aurreikuspenak, orokorrean, aplikagarriak dira bwerau indarrean jarri aurretiko eraikinetan, baldintza hauek betetzen adituzte:

- a) Eraikuntza horiek bizileku-erabilera izango dute, nagusiki, indarrean dagoen hirigintza planeamenduan, nahiz eta izaera osagarria duten beste erabilera batzuk ere eman daitezkeen.
- b) Eraikin horietan kokaturiko etxebizitzak indarrean dagoen Ibarako hirigintza planeamenduan finkatuta egongo dira.
- c) Etxebizitza horiek, edo horiei loturiko eraikin eta lurzatiek ere, irisgarritasun arazoak edo zailtasunak izan beharko dituzte, bizileku-erabilerarako eraikuntzetan dauden etxebizitzetako irisgarritasuna sustatzeko Ordenantza hau aplikatzea justifikatzen duten baldintzetan.
- d) Horien titulartasun-, erabilera- eta gozamen-erregimena edozein delarik ere, ezintasuna duen (edo duten) pertsonaren batek / batzuk edo 65 urte baino gehiagoko pertsonak okupatu beharko du / dute, legez, aipatutako etxebizitza horietako bat / batzuk.
- e) Ahalmen urritasuna duten horiek ohiko bizilekua etxe horietan bertan izango dute eta Ibarren erroldaturik egongo dira.

#### 2. Helburu horrekin aurreikusitako obra eta jarduketek ondorengoetan izan dezakete eragina:

- a) Etxe horiek dauden eraikinen barruko lokal eta espazioetan (osorik nahiz zati batean). Sestrapekoak zein sestra gainekoak 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 lur-zati berean daudenak.
- c) Bizileku-erabilerarako eraikin horri loturiko bizilekuera-bilerarako lur-zatian integraturiko eraiki gabeko orubeetan.
- d) Bizileku-erabilerarako lur-zati horretatik kanpo dauden eta bereak ez diren orubean, irisgarritasun arazoa duten etxebizitzek osatutako bizileku-erabilerarako eraikinaren nahiz lurzatiaren mugakide direnak.

3. Nolanahi ere, ez dira baimenduko haiek eragindako eraikinetan dauden etxebizitzetan (edo zati batean) ondorioak izango dituzten obra eta jarduketak, indarrean dagoen hirigintza planeamenduan ezarritako irizpideen arabera eta zein solairutan dauden kontuan izan gabe.

4. Lurzati batzuetan dauden hainbat eraikinetako etxebizitzetako sarrera ahalbidetzeko helburuarekin planteatu daitezke zenbait obra eta jarduketetan.

3. artikulua. Jabari publikoa eta hirugarren pertsonak erasatea.

1. Jabari publikoari eragiten dioten konponbideak soilik onartuko dira kasu honetan: Proiektu teknikoan arrazoitzen denean beste aukerak baztertu egin behar direla ezin direlako gauzatu edo egoki ez direlako eta erasan hori ahalik eta txikiena izaten saiatuko dira.

2. Ez dira baimenduko etxebizitzak partzialki edo guztiz desjabetzen dituzten lanak edo beren zuloak deusezten dituztenak, ebazpen judizial irmorik ez bada behintzat. Baimenduko dira, halere, zortasunari eragiten diotenak, hala nola argi eta bistak, nahiz eta horietan ere bere eragin kaltegarriak gutxitzeko neurriak hartuko diren.

4. artikulua. Ordenantza hau aplikatzeko, zer den ahalmen urritasuna izatea.

1. Ordenantza honi eta ordenantzaren xedapenei dagokienean, ahalmen urritasuna duen pertsonatzat hartuko da mugikortasuna modu iraunkorrean murriztua duen pertsona oro, ezintasuna dagokion administrazio eskudunak kalifikatu eta balioztatua dutenak. Kalifikazio horretan zehaztuko da etxebizitzara iristeko duen ezintasun mota eta maila.

2. Pertsona ezindutzat har daitekeela ezartzen duen lege aurreikuspenaren arabera, etxebizitza duin batez gozatzeko trabak kentzearen eta, helburu horrekin, Ordenantza honetan arauturiko neurriak aplikatzearen, hirurogeita hamar urtetik gorako guztiak halakotzat hartuko dira.

## II KAPITULUA

### OBREN ETA JARDUKETEN BALDINTZA MATERIALAK

5. artikulua. Irizpide orokorra.

Orokorrean eta hurrengo artikuluetan zehaztutakoari kalterik egin gabe, ordenantza honek eragindako eraikin eta etxebizitzaren sarrera egokitzearen nahiz helburu horretarako beharrezkoa diren elementuak (igogailua barne) jartzearren burutu beharreko obrak egokituko zaizkio hirigintza planeamenduan ezarritako hirigintza baldintzei nahiz baldintza teknikoari, proiektu hau indarrean sartu aurretiko hirigintzako planeamenduan ezarritakoei, bere garapenean sarturiko xedapenak barneeraikuntza ordenantzak –.

6. 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 egokituko 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. Lehentasun-ordena:

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

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

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

— Fatxadan, eraikinari loturiko lur-zatiaren barruan, aurreko irtenbideak bidezkoak edo gomendagarriak ez direnean. Bai eta beste aukeraren bat baino egokiagoa denean.

— Fatxadan, eraikinari loturiko lur-zatitik kanpo, aurreko irtenbideak bidezkoak edo gomendagarriak ez direnean eta Irtenbide hau espresuki hirigintza planeamenduan espresuki debekaturik ez balego.

— Justifika daitezkeen beste aukera batzuk:

### 3. Berme orokorrak:

Gai horren inguruan proposaturiko irtenbidea edozein delarik, oinarritzko baldintzen mantentzea eta zaintza bermatu beharko dira. Alde batetik, eta egungo ezaugarriren baten aldaketa kaltetu gabe, zuzenean eragindako eremu nahiz espazioek –sotoa, eskailerak, 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 esleitzeko, beharrezkoak diren oinarritzko baldintzak izaten jarrai dezaten.

Zehaztutako baldintzak beteko direla bermatu ahal izateko, kasuan kasu ebaluatuko dira eta aipaturiko espazio edo eremuetan planteaturiko proposamenek sor ditzaketen edonolako eragin edo kaltearen ezinbesteko xehetasunak erantsiko zaizkie. Eragin edo kalte horiek zuzendu edo deuseztatzeko beharrezkoak diren tresnak zehaztuko dira, helburu horretarako egokitzat hartzen diren material eta makineria barne.

4. Etxebizitzetarako sarrera, bai eskailera zulutik, bai patiotik, bai beste irtenbideren batetik (fatxadan eragiten dutenak barne). Sarbidea egokitze aldera emandako irtenbideak ondorengo irizpideei egokitu zaizkie:

Burutu beharreko obrak eta instalatu beharreko elementuak honako honetan ezarritako irizpideei egokitu zaizkie:

a) 68/2000 Dekretuaren (apirilaren 11koa) V. Eranskinari, edo hori ordezkatzeko aurrerantzean eman daitezkeen beste legezko xedapen bati.

b) Suteen aurka babesteko gutxieneko baldintzak zehaztuko dira, besteak beste, DB-SI («Documento Básico S.I. Seguridad en caso de Incendio») delako dokumentuaren III. Atalean (Aplikatu beharreko irizpide orokorrak) xedatutakoaren arabera, DB-SI delako dokumentuan bildutako irtenbideak ez ezik, beste batzuk ere erabiltzea baimentzen duena. Horrelakoetan Eraikuntza Kode Teknikoaren 5. artikuluan ezarritako prozedurari jarraituko zaio eta proiektuan oinarritzko eskakizunak betetzen direla dokumentatu beharko da. Hain zuzen ere, eskaileraren gutxieneko zabalera izango da araudi horrek biltzen dituen xedapenak, III. Atalean adierazitakoak (Aplikatu beharreko irizpide orokorrak) barne, aplikatzearen ondorioa.

c) Eskaera egiteko unean indarrean daudenak planeamendu-ko agirietan.

d) Antzekotasunagatik, Indarrean dagoen Ondare Urbanizatu eta Eraikia Birgaitzeko Jarduketa Babestuei buruzko araudian (2002ko abenduaren 30eko 317. Dekretua) zehaztutako irizpideak ere aplikagarriak izango dira.

5. Indarrean dagoen hirigintza araudiko beste xedapen batzuk birdoitzea.

Aipatutako eraikin eta etxebizitzetarako sarrera fisikoa egokitzeko irtenbideak bidezkoak eta egokiak diren guztietan, horiekin mugakide diren lursaileri eragiten dietenean, haien garapenak eta burutzapenak indarrean dauden beste xedapen batzuk (lursail horien hirigintza kalifikazio erregimena, lurzaitze eta jabari baldintzak, horien izaera juridikoa barne, eraikinaren lerrokadurak, behar bezala justifikatutako bestelakoak) birdoitu behar direnean, birdoitze 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 birdoitze 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, birdoitze horien eskumen eta izaeraren arabera.

7. artikulua. Beste baldintza batzuk.

1. Aipaturiko eraikin eta etxebizitzetarako sarrera egokitzeko irtenbideak, kasu bakoitzean, dagokien proiektu teknikoan jasoko dira, beharrezkoa den zehaztasunaz. Horretarako, proiektu horrek berari dagozkion xedapen orokorrak ez ezik, irtenbideak definitzeko beharrezkoak diren xedapen zehatzak ere bilduko ditu. Horien edukia zein tramitazioa, proiektu hau garatzeko idatzi eta onartzen diren dokumentuetan, horren inguruan xedatutako irizpideei egokitu zaizkie.

2. 6. artikuluan azaldutako proposamen eta baldintza teknikoak aplikagarriak izango dira eragindako etxebizitzetan eraberritze –eta birgaitze– obrak eginez gero eta haien indarraldia eta aplikazioa horiek mantentze-ari loturik daudela ulertuko da.

3. Eraikin horiek ordezkatu eta erabat eraberrituz gero, aurreikusitako eraikin berria, proiektu hau indarrean jarri aurretik indarrean zeuden hirigintza xedapenei eta xedapen tekniko guztiei egokituko zaie. Hala gertatuz gero, orain proposatutako xedapen horien birdoitzeak eragingarritasun osoa galduko dute.

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

a) Sarrera etxebizitzetara dagokien araudiari egokitua 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 eraikinak direla kontuan harturik, 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.

8. Ez dira baimenduko inola ere, ondasun eta eraikin horiek kaltetzen dituzten obra eta instalazioak.

### III KAPITULUA

#### OBRA PROIEKTU TEKNIKOAREN EDUKIA ETA TRAMITAZIOA

8. artikulua. Proiektu teknikoaren edukia.

1. Proiektuak Arkitektura titulaziodun profesionalak sinatua eta elkargo Ofizialak ikus-onetsita egongo dira. Ondorengo alderdiok jasoko dituzte gutxienez: Oin planoak, altxaera eta sekzioak 1:200 eskalan, eraikinaren oin osoa jasoz eta fatxada aldekoa bada, altxaera eta sekzioez gain zerbitzua ematen dion eraikina.

Aurreko atalean aipaturiko agiriez gain, udalak eska dezake beste agiriren bat bolumena eta ondoko hiritar-tzearekin duen harremana hobeto ulertzen laguntzeko, eta baita exekuzio materialak eta bukaerak proposamena ondo ikus eta ulertzeko, bere bideragarritasun teknikoaz gain.

2. 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.

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

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

b) Proposatutako irtenbidearen logika eta zentzua, bai berezkoak, bai planteatzen litezkeen bestelako irtenbideen aurrean, 3. eta 5. artikuluetan ezarritako irizpideen testuinguruan.

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 egokitza-penetara eta ordenantza honetan ezarritako irizpideetara egokitzea.
- f) Proposatutako irtenbideak eragindako ondasun eta eskubide guztien zerrenda, ezaugarrien deskribapena eta titularen 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 eskuratu edota erabiltzearen kostua barne, hala dagokionean.
- h) Jabeen elkarrearen akordioa obra proiektua eta desjabetze proiektua onartzeko.
- i) Indarrean dagoen planeamenduan adierazitakoaren arabera, beharrezkoak diren beste edozein egoera eta alderdi.

9. artikulua. Proiektu teknikoa tramitatzeko eta onartzeko baldintzak.

1. Proiektu teknikoa tramitatu eta onartu egingo da, indarren dauden lege xedapenetan ezarritako irizpideei jarraiki, obrak burutzeko eta instalazioetarako udal lizentzia egokia eskatu eta eskuratzeko 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, proposaturiko irtenbidearen arrazoizkotasunari buruzko ebaluazioa eta irtenbideak sor ditzakeen eragin eta afekzioena, Ordenantza honetan eta indarrean dagoen hirigintza planeamenduan ezarritako baldintza eta irizpideen baitan.

2. Proiektu hori jendaurrean jarriko da 20 eguneko epean, gutxienez, aurreikusitako obra eta jarduketek eragindako guztiei, banan-banan, jakinarazi ondoren; bai aurreikusitako obra eta jarduketek eragindako ondasun eta eskubideen titularrei, bai horien jabeen eta erabiltzaileei (maizter eta abarrei) dagokion legezko agiriaren bidez.

Tramitatzeko epe horretan, proiektuan azaldutakoari iradokizun edota proposamen alternatiboak aurkeztu ahal izango zaizkio.

3. Tramitazioa amaitu eta proposaturiko iradokizun eta proposamenak aztertu ondoren, Udalak dagokion lizentzia emateko ala ez emateko erabakia hartuko du.

#### IV KAPITULUA

##### OBRAK ETA JARDUKETAK BURUTZEKO EPEAK

10. artikulua. Proiektatu eta baimendutako obrak eta jarduketak burutzeko epeak.

1. Oro har, proiektu teknikoan proposatu eta, dagokion udal lizentziaren bidez, baimendutako obrak eta jarduketak burutzeko epea hiru hilabetekoa izango da, lizentzia ematen den unetik aurrera.

2. Epe orokor hori moldatu egin ahal izango da, luzatuz nahiz laburtuz, udal lizentzia ematearen arabera, kasu bakoitzaren egoera eta ezaugarri zehatzak kontuan harturik. Obra burutu ahal izateko, ondasun edo eskubideen desjabetzea beharrezkoa izanez gero, epe hori onuradunak ondasunak bere esku dituen unean hasiko da.

#### V KAPITULUA

##### LURSAIL, ERAIKUNTZA ETA ETXEBIZITZETARAKO SARRERA BERMATZEKO, DESJABETZEAREN BIDEZKO JARDUKETA

11. artikulua. Desjabetzearen bidezko jarduketa arrazoitzea. Irizpide orokorrak.

1. Onura publiko eta interes orokorrekotzat hartuko da, eragindako etxebizitza eta bizileku-erabilerarako eraikinetan sarrera fisiko egokia jartzea helburu duten obren eta jarduketan burutzapena, behin betiko nahiz aldi baterako desjabetzeari edo horrek eragindako lursail edota etxebizitzaren zatiei dagokienez ere. Lursail eta etxebizitza horiek gaur egun dauden baldintzen ondorioz, ahalmen urritasuna dutenen eta horiekin pareka daitezkeen sarrera arazoak dituztenak izango dira.

2. Aurreikusitako obra eta jarduketan burutzapena 8. artikuluan aipaturiko epeetan hasiko ez balitz, eta horren arrazoia eragindako ondasunak osotasunean zein zati batean ez edukitzea bada, Udalak desjabetze espedientea hasia erabaki lezake, indarrean dagoen lege irizpideen arabera, bai obra sustatzaileak edo sustatzaileek, bai beste pertsona fisiko nahiz juridiko batek edo batzuk hala eskatuz gero.

3. Obra eta jarduketan sustatzaileak hartuko da izaera hori izan dezakeen edozein pertsona fisiko edo juridiko, beti ere indarrean dagoen lege irizpideen arabera izaera hori izan badezake.

4. Desjabetze eskaera 10. artikuluan ezarritako irizpideei egokituko zaie.

5. Ekainaren 30eko lurzuari eta hirigintzari buruzko legearen «177.j» artikuluan ezarritakoaren arabera, Jabeen Elkarteak edota, indarrean dagoen legediak horretarako jartzen dituen irizpideen arabera, obra horiek egiteko ahalmena eta eskumena dutenak izango dira desjabetzearen onuradun eta horri dagozkion kostu erantsi guztiak ere beraiek ordainduko dituzte.

Horretarako, desjabetze proiektuak bereziki identifikatu beharko du desjabetzearen onuradun izango diren jabeen elkarteak, jabeen elkartearen zatia edo pertsonak.

6. Oro har, desjabetzeak eragina izango du aurreikusi eta baimenduta dauden sarrera egokitzeko obra eta jarduketek eragindako lursail osoetan edota eraikinaren zati batzuetan.

Nolanahi ere, desjabetze horrek, ezarritako epeetan obra eta jarduketan sustatzaileen esku ez dauden ondasunei baino ez die eragingo.

12. artikulua. Desjabetzeko eskaera.

1. Desjabetze espedienteari hasiera emateko eskaera onuradunak izango diren pertsonak aurkez dezakete eta baita helburu horretara bideraturiko lanen sustatzaileek ere Eskararekin batera proiektu bat aurkeztu behar da helburua eta arrazoiak argituz.

2. Edonola ere, justifikazio hori loturik egongo da helburu horrekin egin den proiektu teknikoan aurreikusitako obra eta jarduketak burutzeko dagokion udal lizentzia aurretik ematearekin.

13 Artikulua. Desjabetzea arrazoitzea.

1. Desjabetze proiektuak arrazoitzea du udal lizentzian jasotako obra eta instalazioak nahiz ondasun partikularrak okupatzea edo erasatea beharrezko direla eraikinari irisgarritasuna bermatzeko eta ezin direla aurrera eramanez nahiz eta ondasun horien jabeekin gestioak izan arren.

2. Arrazoitze memoria bat aurkeztuko da eta bertan desjabetze bidezko eskuartzea arrazoitzea du, batez ere alderdiok kontuan hartuta:

a) Eragindako etxebizitzaren batean ahalmen urritasuna duen pertsonaren bat bizitzea.

b) Aurreikusitako obra eta jarduketek eragindako ondasunak eskuratu edo lortzeko zailtasuna edo ezintasuna.

c) Obra eta jarduera horiek hasteko ezarritako baldintzak, eta bete ez diren, epean iraupena, honako hauen adierazpena barne: Sustatzaileak nahiz sustatzaileek helburu horrekin buruturiko kudeaketa guztien adierazpena, horren inguruan onarturiko edozein akordio barne; obra eta jarduketak horiek, denbora- eta material-baldintza egokietan, burutzeko bestelako tresna nahikorik edo inolako tresnarik ez izatea, eragindako ondasun eta eskubideen titularrekin eginiko akordioak barne, eta abar.

d) Interesa izan dezakeen bestelakorik.

3. Horrenbestez, desjabetze esku-hartzea justifikaturik egongo da, baldin eta ezarritako gainerako baldintzak egiaztatu eta ezarritako epea pasa ondoren, aurreikusi eta baimenduriko obra eta jarduketan sustatzaileak edo sustatzaileek eragindako ondasunak eskuratu ez badituzte, sarbide arazoari konponbidea emateko beharrezkoak diren une eta baldintzetan burutu ahal izateko.

14 artikulua. Desjabetze espedientearen edukia.

Desjabetze proiektuak honako alderdiok jasoko ditu, besteak beste.

a) Desjabetzearen arrazoitze memoria, aurreko artikuluan adierazitakoa jasoz.

- b) Proposatutako desjabetzeak eragindako ondasun eta eskubideen zerrenda, desjabetze horrek ondasun horien erabileran izan ditzakeen eraginak eta ondasun horien titularren jarduera.
- c) Obrak sustatzeko baldintzak, bai jabeen elkartearnak bai bestelako pertsona fisiko nahiz juridikoenak eta sustapen hori bide eman dioten baldintzen inguruko informazioa.
- d) Jabeen elkarteak harturiko erabakiak eta baita haien aurka jartzeak ere, proposamenaren aurka egindako pertsonen gestioka zehaztuz.
- e) Proposatutako desjabetzeak eragindako ondasun eta eskubide guztien balio ekonomikoa; udalak doiketa egitea baztertu gabe.
- f) Desjabetzearen onuradunak desjabetzeak berak eragindako ondasun eta eskubideen balio ekonomikoa ordaintzeko konpromisoa.

15 artikulua. Aurretiko kontsulta.

- 1. Aurreko atalean aipatutako proiektua egin eta aurkeztu aurretik, obra eta jarduketan sustatzaileak kontsulta bat aurkeztu ahal izango dio Udalari. Kontsulta honek ondorengo datuak jasoko ditu: Alde batetik, kasu bakoitzean desjabetzearen bideragarritasuna ezagutzeko beharrezkoak diren datuak eta, bestetik, kasuan kasu, desjabetzearen bideragarritasuna egokitu beharreko egoerak
- 2. Kontsulta hori egin ahal izango da, aurreikusitako sarrera obra eta jarduketak burutzearren, Udalak dagokion lizentzia eman aurretik nahiz ondoren.

Kontsulta horrek, bereziki, desjabetzeak eragindako ondasun eta eskubideen balio ekonomikoari buruzko estimazio teknikoa jasoko du.

16. artikulua. Desjabetzeko eskaera baloratzea. Espedientea tramitatzea.

1. Udal zerbitzu egokiek aztertuko dituzte bai desjabetzeko eskaera, bai gai horren inguruan indarrean dauden xedapenetan eta Ordenantza honetan ezarritako irizpideen arabera eginiko proiektua. Azterketa horretan, besteak beste, ondorengoak aztertuko dira:

- a) Aipaturiko irizpideak bete diren ala ez, eskatutako desjabetzearen justifikazioari dagozkionak barne.
- b) Kasuan kasuko proposamenei buruzko erabakiak, behar bezala justifikaturik, hurrengo gai hauen inguruan:

— Desjabetzearen bidezko esku-hartze eskaera ez onartzea, horretarako beharrezkoak diren baldintzak bete edo justifikatu ez direlako.

— Eskaera eta proiektua tramitatzea, horren inguruan indarrean dagoen legedian ezarritako irizpideen arabera egingo dira.

— Desjabetzeak eragindako ondasun eta eskubideen balorazioa, aurkezturiko proiektuan jasoa eta desjabetze espedienteari hasiera ematea egoki ikusten denean.

2. Proiektua egiteari nahiz tramitatzeari dagokionean, aipaturiko legedian xedatutakoari jarraitu beharko zaio. Era berean, beharrezkoa den guztietan, berezi egingo dira ondorengoak xedatzeari dagozkion faseak edo eginkizunak: Alde batetik, eragindako ondasun, eskubide eta titularren zerrenda eta, bestetik, ondasun eta eskubide horien balio ekonomikoa.

Hartara, eragindako ondasun eta eskubideen zerrendari dagokionean, nahitaezko desjabetzearen inguruan indarrean dagoen legediak ezarritako trataera eman ahal izango zaio eta horrela tramitatu eta halakotzat hartuko da.

3. Aurreko edozein kasutan, Udalak egoki deritzon erabakia/ erabakiak hartuko du/ditu.

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

17. artikulua. Desjabetzea atxikitzea, indarrean dagoen legediak horren inguruan ezarritako irizpideetara.

1. Ordenantza honetan adierazitakoaren osagarri gisa, ordenantza honen helburu den desjabetzea indarrean dagoen legediak horren inguruan ezarritako irizpideei egokituko zaie, oro har. Besteak beste, desjabetzeari hasiera ematea nahiz tramitatzea eta prezio zuzena zehaztea arautzen dutenak barne.



2. Desjabetzearen onuradunak atzera eginez gero, aipaturiko irizpideak aplikatzearen ondorioei ere egokitu beharko zaizkie.

3. Halakoetan, desjabetzearen onuradunak ordaindu beharko ditu horrek sortutako kostu guztiak Betebehar horrek ere aintzat hartzen ditu desjabetze jarduketak eta desjabetzearen onuradunak atzera egiteak desjabetuari sortutako kalteak ordaintzea.

4. Kostu horien ordainketa bermatzearen, helburu horretarako Udalak egoki deritzon abala edo bermea gordailuan jartzea eskatu ahal izango dio desjabetzearen onuradunari. Oro har, gordailuan jartzea komeni den guztietan, 10.2. artikuluan aipaturiko ondasunen balio ekonomikoaren %20koa izango da abal hori. Hala ere, behar bezala justifikaturiko hainbat kasu jakinetan, handiagoa edo txikiagoa izan daitekeen zenbateko horri kalterik egin gabe.

Aurreko paragrafoan ezarritako kantitate depositua ez balego, desjabetze espedientea eten daiteke eta beraz, desjabetze espedientearen hasiera eten, interesdunari entzun ondoren.

Desjabetze espedientea bideratzearen gastuak desjabetze espedientearen onuradunak ordainduko ditu.

18. artikulua. Ordenantzaren aurreikuspenak interpretatzea eta aplikatzea.

1. Ordenantza honek aurreikusten ez duen guztiari indarrean dagoen legeria eta udal planeamenduko tresnak ezarritakoa aplikatuko zaio.

#### AZKEN XEDAPENA

Bakarra.

Ordenantza hau indarrean jarriko da Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratu eta hamabost (15) eguneko epean.

Hortik aurrera, indargabetu egingo dira ordenantza honen edukiarekin kontrajartzen diren gainerako xedapen guztiak.

Erabaki hau behin betikoa da eta administrazio bidea amaitzen du. Nahi izanez gero, administrazioarekiko auzi errekurtsioa aurkez dezake interesatuak Euskadiko Justiziako Auzitegi Nagusiak Bilbon duen Administrazioarekiko Auzietako Salan, erabaki hau argitaratu edo, kasu bada, jakinarazi eta biharamunetik bi hilabeteko epean.

Hala ere, partikularrak aukera dute Udalari horren aurretik berraztertzeko hautazko errekurtsioa aurkezteko, jakinarazpena jaso eta hurrengo egunetik hasita hilabeteko epean. Hori eginez gero, ezingo da administratioarekiko auzi errekurtsorik aurkeztu harik eta berraztertzearen berariazko ebazpena eman edo ustezko ezespena gertatu arte.