

TOKI ADMINISTRAZIOA

3

ADMINISTRACIÓN LOCAL

ARAMAKO UDALA

*Lehendik dauden egoitza eraikinetan igogailuak jartzeko baldintzak arautzen dituen Udal Ordenantza.*

Udalbatzak 2021eko urtarrilaren 25ean egindako udal bilkuran, Lehendik dauden egoitza eraikinetan igogailuak jartzeko baldintzak arautzen dituen Udal Ordenantza hasierako izaeran onartzea erabaki zuen. Jendaurrean erakutsia izan den epearen barruan erreklamazio edota iradokizunik aurkeztu ez denez, Araudia behin betiko onartuta geratu da.

Toki Erregimeneko Oinarriak arautzen dituen apirilaren 2ko 7/85 Legearen 70-2 artikuluan aurreikusitakoa betetzearren, aipatutako Araudia eta dagozkion eranskinak argitaratzen dira.

Arama, 2021eko apirilaren 7a.—Alkatea. (2480)

I. TITULUA

XEDAPEN OROKORRAK

1. artikulua. Helburua.

Ordenantza honen helburua hau da: indarrean dauden lege-riaren eta hirigintza planeamenduaren ingurumarian, erabakitzea eta arautzea esku hartzeko zer irizpide eta neurri aplikatuko diren ahalbidetu eta berma dadin, orokorrean, herritar guztiek eta, bereziki, desgaitasunen bat duten pertsonen irispidea izango dutela Aramako udalerrian dauden bizitegi-eraikinetan kokatutako etxebizitzetara, haiek ohiko bizilekua badute, obrak eta jarduketak eginez; esaterako, horretarako behar diren instalazioak (igogailua, arrapala, eskailerak igotzeko aulkiak, plataforma jasotzaileak, igogailuan sartzeko kota beheratzeko lanak, etab.) jarriz.

2. artikulua. Aplikazio-eremua.

1. Ordenantza hau aplikatuko da igogailurik izan gabe igogailua jarri nahi duten egoitza-eraikinetan edota, lehendik igogailua izanik, honako Lege hauetara egokitu nahi duten eraikinetan: batetik, Euskal Autonomia Erkidegoko Pertsona Ezinduen Irisgarritasuna Sustatzearen inguruko abenduaren 4ko 20/1997 Legea; eta bestetik, apirilaren 11ko 68/2000 Dekretua, Lege horri jarraiki, hiriguneetako, espazio publikoetako, eraikinetako eta informazio eta komunikazio sistemetakoa irisgarritasun-baldintzen inguruko arau teknikoak onartzen dituen.

2. Ordenantza hau ez da aplikatuko Ordenantza indarrean sartu eta hortik aurrera eraikitako solairu berriko eraikinetan.

3. artikulua. Hirigintza-parametroak betetzea.

1. Ordenantza honen arabera, igogailua instalazioa izango da; alegia, ez da eraikintzat hartuko. Beraz, ez du aprobetxamendurik kontsumitzen eta hura agortu duten eraikinetan instalatu ahal izango da.

2. Aurrerago ezarritako baldintzekin, instalazio horiek ez dute bete beharrik izango zona bakoitzean orokorrean ezarritako mugakide edo bideetatik bereizteko parametrorik.

AYUNTAMIENTO DE ARAMA

*Ordenanza Municipal reguladora de las condiciones para la instalación de ascensores en edificaciones existentes de carácter residencial.*

El ayuntamiento pleno de Arama en sesión de 25 de enero de 2021 acordó aprobar inicialmente la ordenanza de Ordenanza Municipal reguladora de las condiciones para la instalación de ascensores en edificaciones existentes de carácter residencial. Sometido a información pública no ha sido objeto de reclamación ni observación de ninguna clase, por lo que ha pasado a ser definitivo.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 70-2 de la Ley 7/1985 de 2 de abril se publica el texto íntegro a los efectos oportunos.

Arama, a 7 de abril de 2021.—El alcalde. (2480)

TÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Objeto.

El objetivo de esta Ordenanza es la determinación y regulación, en el contexto de la legislación y del planeamiento urbanístico vigentes, de los criterios y medidas de intervención que posibiliten y garanticen, para toda la ciudadanía, en general, y en particular, el acceso de las personas con discapacidad, a las viviendas ubicadas en las edificaciones residenciales existentes en el término municipal de Arama, y que constituyen su domicilio habitual, mediante la ejecución de las obras y actuaciones, incluida la implantación de instalaciones (ascensor, rampa, eleva escaleras, plataformas salva escaleras, obras de rebaje de la cota de embarque, etc.) que con ese fin se estimen necesarias.

Artículo 2. Ámbito de aplicación.

1. La presente Ordenanza es de aplicación a los edificios residenciales existentes que careciendo de ascensor desean instalarlo o, cuando disponiendo de él, desean adaptarlo a la Ley 20/1997, de 4 diciembre, de Promoción de la accesibilidad de minusválidos del País Vasco, y Decreto 68/2000, de 11 abril, por el que, en cumplimiento de la citada Ley, se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación.

2. Esta Ordenanza no es de aplicación a los edificios de nueva planta que se erijan a partir de la entrada en vigor de la presente Ordenanza.

Artículo 3. Cumplimiento de parámetros urbanísticos.

1. A los efectos de esta Ordenanza se considera que el ascensor es una instalación. No tiene la consideración de edificio. Por lo tanto no consume aprovechamiento, y puede instalarse en edificios que lo hayan agotado.

2. Igualmente se tolera, con las cautelas que se establecen más adelante, que estas instalaciones no cumplan los parámetros de separación a colindantes o viales que se establecen para cada zona con carácter general.

3. Irisgarritasuna errazteko obrek eta jarduketek indarrean dagoen araudia beteko dute.

## II. TITULUA

### KOKAPENAK

4. *artikulua. Igogailuen kokapena.*

Honako hauek izan daitezke kokapenak:

1. Igogailua eraikinaren barrualdean.
2. Igogailua barruko patio itxian.
3. Igogailua fatxada alderako edo etxe-uharteko patio irekian.
4. Igogailua eraiki gabeko espazio libre pribatuan.
5. Igogailua eraiki gabeko espazio libre pribatuan, baina bide eta mugakideekiko errespetatu beharreko nahitaezko tarten barruan.
6. Igogailua espazio publikoan.

5. *artikulua. Kokatzeko lehentasunak.*

Aurreko artikuluan aurkeztu dira jarriko diren igogailuen kokapenak, leku egokienetatik hasita desegokietaraino. Lizentziaren eskaeran, aipaturakoen artean hautatutako kokapen onena arrazoituko da.

1. Aurrena, eraikineko barneko gune komunetan instalatuko da aukera hau gauzaterik badago. Xede horretarako, eskaileren zabalera erabilgarria eta sarbideko gunea 80 cm-raino murriztu ahal izango da, baldin eta eskaileretako eta sarbideko guneko ebakuazio-gaitasunak kalkulurako onargarria den muga gainditzen ez badu, CTEren DB-SI dokumentuan (4.2) aipatzen dena, eta segurtasuneko neurri osagarriak hartzen badira sute-rik balego, CTE-DB-SI dokumentuan xedatutakoaren arabera.

2. Bigarren lehentasun gisa, partzelako barneko patioak hautatuko dira igogailuak kokatzeko. Horretarako, ordenantza honetako 7. artikuluan ezarritako parametroen arabera, azalera edo ikuspegi zuzenak murriztu ahal izango dira.

3. Hirugarren lekuan egongo dira kanpoko patioak edo etxe-uharteko patioak. Tximiniaren gardentasun-maila inguruko bizilagunen ikuspegi zuzenak eta alboratuak zehaztuko du.

4. Laugarren, norberaren partzelan kokatuko da, nahitaezko tarteez harrapatzen ez duten lekuan. Kasu horretan, fatxadak duen material bereko tximinia opakua onar daiteke.

5. Bosgarren egoeraren arabera, igogailua jarri ahal izango da bide edo mugakideetatik bereizteko tartearen barruko espazioan. Kasu honetan, soluzio gardenak nahitaezkoak izango dira.

6. Seigarren lekuan, igogailua espazio publikoan kokatzeko aukera egongo da, baina lehentasuneko interes publikoaren arabera. Hori, kontraesaneko espedientean aztertuko da, espazio publikoaren erabilera pribatiborako izapidetu behar dena alde batera utzi gabe.

7. Igogailua jartzerakoan, lehendik dagoen eskailera kendu eta eraikinaren barruko edo kanpoko fatxadan jarri behar bada, igogailua etxebizitzetara sartzeko eskaileraburuan kokatzearen, 3. artikuluan jasotako kokapenetara egokituko da.

## III. TITULUA

### LEHENDIK DAUDEN ERAIKINETAKO INSTALAZIO BERRIAK

6. *artikulua. Irisgarritasun baldintzak.*

1. Igogailua jartzeko, teknikoki arrazoi daitezkeen ekintza guztiak onartu beharko dira, oztupo arkitektonikoak saiheste aldera.

3. Las obras y actuaciones para facilitar la accesibilidad se ajustarán a la normativa vigente.

## TÍTULO II

### SITUACIONES

*Artículo 4. Emplazamiento de los ascensores.*

Por su ubicación se pueden presentar los siguientes casos:

1. Ascensor en el interior del edificio.
2. Ascensor en patio interior cerrado.
3. Ascensor en patio exterior abierta a fachada o de manzana.
4. Ascensor en espacio libre de edificación.
5. Ascensor en espacio propio pero dentro de las separaciones obligatorias.

6. Ascensor en espacio público.

*Artículo 5. Preferencias de ubicación.*

En el artículo anterior se presentan las ubicaciones de los futuros ascensores ordenadas de más a menos deseables. En la solicitud de licencia se razonará y adoptará la mejor ubicación posible de entre las relacionadas.

1. Primera, siempre que los ascensores puedan instalarse en zonas comunes interiores del edificio se adoptará esta solución. A tal fin se permitirá reducir hasta 80 cm. el ancho útil de escaleras y zona de acceso, siempre que la capacidad de evacuación de la escalera o vía de evacuación no sobrepase el límite admisible de cálculo que se indica en el DB-SI (4.2) del C.T.E. y se adopten medidas complementarias de seguridad en caso de incendios de acuerdo con lo dispuesto en el CTE-DB-SI.

2. La segunda prioridad es ubicarlos en los patios interiores de parcela. Para ello se admitirá la reducción de su superficie o de las vistas rectas, dentro de los parámetros establecidos en el artículo 7 de esta Ordenanza.

3. La tercera prioridad es en patios exteriores o de manzana. El grado de transparencia de la chimenea vendrá dado por la afección a vistas rectas y sesgadas de los vecinos colindantes afectados.

4. La cuarta situación es en parcela propia no afectada por las separaciones obligatorias. En este caso la solución adoptada deberá quedar formalmente integrada en la fachada y se puede admitir la chimenea opaca del mismo material que el de la fachada.

5. El quinto es el supuesto de instalar el ascensor en espacio propio afectado por las separaciones a viales o colindantes. En este caso la transparencia es obligada.

6. El sexto supuesto, instalar el ascensor en espacio público, vendrá condicionado por el interés público prevalente, a analizar en expediente contradictorio, sin perjuicio del que resulte necesario tramitar para habilitar la utilización privativa del espacio público.

7. Cuando la intervención suponga la sustitución de la escalera existente y su implantación fuera de la fachada, interior o exterior, de la edificación con objeto de ubicar el ascensor en el replano de la planta de acceso a las viviendas se asimilará su emplazamiento a una de las situaciones recogidas en el artículo 3.º

## TÍTULO III

### INSTALACIONES NUEVAS EN EDIFICIOS EXISTENTES

*Artículo 6. Condiciones de accesibilidad.*

1. La adopción del ascensor deberá complementarse con todas las acciones que sean técnicamente razonables con el fin de evitar las barreras arquitectónicas.

2. Geralekuetan, eraikinaren erabilera erkideko elementuen gainera irten beharko da. Betiere teknikoki eta tipologikoki posible bada, bermatu beharko da igartzeko moduko ibilbideetan zehar iritsi ahal izango dela igogailuko kabinara bai kaletik eta bai etxebizitza bakoitzerako sarreratik.

3. Kabinaren neurri eta sartzeko ibilbideetarako, irisgarritasunaren erregelamenduan ezarritakoak bete beharko dira ahal den neurrian. Salbuespen gisa, eskaileraren zabalera erabilgarria eta sarbideko gunea 80 cm-raino murriztu ahal izango da, baldin eta eskaileretako eta sarbideko guneko ebakuazio-gaitasunak gainditzen ez badu kalkulurako onargarria den muga (CTEren DB-SI dokumentuan (4.2) aipatzen dena), eta suterik balego, CTE-DB-SI dokumentu horretan xedatutakoaren arabera, segurtasuneko neurri osagarriak hartzen badira.

4. Korridoreen kasuan, horien zabalera 1,20 m arte murriztu ahal izango dira, aurreko puntuan zehaztutako baldintzak betetzen badira.

5. Edozein kasutan, Eraikuntzaren Kode Teknikoko eskakizunak bete beharko dira, nahitaezko lizentzia eskatzeko proiektu teknikoak idazteko unean indarrean dauden arauen arabera.

#### 7. artikulua. Aireztatze- eta agiztatze-baldintzak.

Eraikita dagoen eraikin batean igogailua jartzeak ezingo ditu murriztu eskaileraren aireztatze- eta argiztatze-baldintzak. Kaltetuz gero, sistema natural edo mekanikoren bat jarri beharko da sortutako murrizte hori konpontzeko. Era berean, igogailua jartzeagatik ezin izango dira kendu patiora iristeko irekiguneak. Gehienez ere, irekigune horiek lekuz aldatzea proposatu ahal izango da.

Igogailua eraikinaren barruan instalatzerik ez dagoenean, barruko patioan jartzea baimendu ahal izango da, betiere bermatzen bada patio horretara ematen duten irekiguneak dituzten bizitzeko gelei ez zaizkiela kaltetuko osasun- eta higiene-baldintzak.

Horri dagokionez, igogailuaren instalazioak baldintza horiek kaltetuko ez dituela honela joko da: justifikatuko da badela irekigune-azalera bat, erabiltzeko modukoa, ukituriko geletan igogailu-kutxaren aurka ez dagoena, eta gelaren azalera erabilgarriaren 1/20ren baliokidea dena, eta irekigunearen guztizko azalera, azalera-erabilgarri horren 1/10etik beherakoa ez da izango. Edozein kasutan, baldintza horiek kaltetzen badira, irekigune berria egin edo dagoena handitu beharko da, apiatutako badintzak bete arte, edo, jatorrizko irekigunearen azalera berreskuratu arte.

Igogailuaren instalazioa patioan baimentzeko, betiere, patioaren azalera ezingo da izan obra berrirako ezarritako patioaren gutxieneko azalera baino txikiagoa, eta argiak zuzen eta z-toporik gabe heltzen badira 2,00 metroko tartearaino.

Nolanahi ere, armazoirik gabeko arotz-lan arinak dituzten igogailu gardenak jartzen badira, eskaturiko gutxieneko azalera % 25eraino murriztu ahal izango dira.

#### 8. artikulua. Konposizio-irizpideak eta irizpide funtzionalak.

1. Hartutako irtenbidea forma aldetik fatxadarekin egokituko da. Udalak, kalitatetik ez izateagatik, instalatu nahi deneko eraikuntza baino eskasagoak diren diseinuak baztertu ahal izango ditu.

2. Makineria inola ere ez da jarriko goiko aldean, arrazoizko justifikazioa dagoenean izan ezik.

3. Igogailua jarriko den eraikina multzo bakar baten parte denean, edo igogailu bat baino gehiago jarriko denean, proiektuaren batasuna babestearren, lehenengo instalazioaren forma eta itxura bera mantendu beharko da hurrengoetan.

2. El desembarco de las distintas paradas deberá efectuarse sobre elementos de uso común del edificio. Siempre que sea técnica y tipológicamente posible habrá de garantizarse el acceso a la cabina del ascensor tanto desde la calle como desde la entrada a cada vivienda a través de itinerarios practicables.

3. Las medidas de la cabina y los recorridos de acceso deberán cumplir, en lo posible, las fijadas en el reglamento de accesibilidad. Excepcionalmente se permitirá reducir hasta 80 cm. el ancho útil de escaleras y zona de acceso, siempre que la capacidad de evacuación de la escalera o vía de evacuación no sobrepase el límite admisible de cálculo que se indica en el DB-SI (4.2) del C.T.E. y se adopten medidas complementarias de seguridad en caso de incendios, de acuerdo con lo dispuesto en el CTE-DB-SI.

4. Para el caso de pasillos, la anchura de los mismos podrá reducirse hasta 1,20 m, siempre y cuando se cumplan las condiciones mencionadas en el punto anterior.

5. En todo caso, deberán observarse las exigencias del Código Técnico de Edificación según normas vigentes en el momento de redactar el Proyecto técnico para la solicitud de la preceptiva licencia.

#### Artículo 7. Condiciones de ventilación e iluminación.

La instalación de un ascensor en un edificio existente no podrá incidir negativamente en las condiciones de ventilación e iluminación que tuviera la escalera. De ser así, deberá incorporarse un sistema, natural y/o mecánico, que supla la merma producida. Igualmente, en ningún caso la instalación del ascensor podrá suponer la desaparición de los huecos de acceso al patio. En todo caso se podrá proponer la reubicación de los mismos.

Cuando no sea posible la instalación del ascensor en el interior del edificio, podrá autorizarse la instalación del mismo en el patio interior, siempre que se garantice que no incide negativamente en las condiciones de salubridad e higiene de las piezas habitables con huecos abiertos a dicho patio.

A los efectos anteriores se considerará que la instalación del ascensor no incide negativamente en dichas condiciones cuando se justifique que existe una superficie de huecos practicable y no enfrentada a la caja de ascensor en las piezas afectadas equivalente a 1/20 de la superficie útil de la pieza, siendo la superficie total del hueco no inferior a 1/10 de dicha superficie útil. En todo caso, cuando exista incidencia negativa, ésta podrá solventarse mediante la apertura de un nuevo hueco o ampliación del existente para garantizar una superficie de iluminación y ventilación resultante equivalente al mínimo establecido en la normativa urbanística para un supuesto de obra nueva o la superficie del hueco original, si ésta era inferior a dicho mínimo.

Podrá autorizarse la instalación de ascensor, siempre que la superficie resultante del patio no resulte inferior a la superficie mínima de patio establecida para obra nueva y resulten luces rectas libres de obstáculos de 2,00 metros.

No obstante, si se adoptan soluciones de ascensores transparentes y con carpinterías ligeras y sin castillete, se admitirá la reducción de las superficies mínimas exigidas hasta un 25 %.

#### Artículo 8. Criterios compositivos y funcionales.

1. La solución adoptada deberá estar formalmente integrada con la fachada. El Ayuntamiento podrá rechazar aquellos diseños que por falta de calidad desmerezcan de la edificación sobre la que se pretenden instalar.

2. La maquinaria en ningún caso debe situarse en la parte superior, salvo justificación motivada.

3. Si el edificio donde se vaya a instalar el ascensor forme parte de un conjunto unitario, o se va a instalar más de un ascensor, y a fin de salvaguardar la unidad del proyecto, el modelo que se defina en el estudio que se realice a propósito de la primera instalación que se acometa habrá de hacerse extensible al resto de instalaciones futuras que se soliciten en el ámbito del citado conjunto.

**9. artikulua.** *Eraikinaren kanpoko igogailua jabari publiko-arenean instalatzea.*

1. Espazio librea titulartasun publikokoa baina ez udal-erriarena den kasuan, interesdunak erabiltzeko baimena aurkeztu behar du, administrazio-titularrak emana.

2. Ordenantza honen 4. artikuluan ezarritakoari jarraiki, salbuespeneko egoeratan baimendu daiteke igogailua espazio publiko okupatuz eraikitzea. Horretarako, zalantzarik gabe justifikatu behar da badela ezintasun fisikoa higiezinaren barruan igogailua kokatzeko, eta aski bermatzen bada ez dela galerarik izango espazio publikoaren funtzionaltasunean.

Kasu horretan, jabari publikoaren okupazio pribatibo bat emango da obra-lizentziarekin batera, baina une horretan, eraikinaren jabaria duten titularrei ez zaie inolako eskubiderik sortuko. Idazkaritzak espediente irekiko du, eta igogailua jartzeko jabari publikoaren okupazioa etengo da eraikina ordezkatzen denean, edo aurretiaz, dagokion espediente egiaztatutako interes publikoak salbuespen gisa beharrezkotzat jotzen badu. Edozein kasutan, baimena kentzen denean, jabari publiko desokupatu eta bere lehengo egoerara ekarri behar da, eta eteteak ez du sortuko ezin kontzepturengatik kalte-ordaina jasotzeko eskubiderik.

3. Igogailuaren instalazioak jabari publikoan kokatutako azpiegiturak ukitzen baditu, igogailua instalatu nahi zaion eraikinaren jabeek hartu behar dituzte beren gain trazatua aldatzeko kostuak.

**10. artikulua.** *Gai zibilak, jurisdikzio arruntekoak.*

Ordenantza honetan xedatutakoaren babesean baimenak ematen direnean, jabetza-eskubidea segurtaturik eta hirugarrenen eskubidea galarazi gabe joko da baimena emantzat.

#### IV. TITULUA

##### LEHENDIK DAUDEN INSTALAZIOAK BERRITZEA

**11. artikulua.** *Berrikuntzetako igogailuen baldintzak, Irisgarritasuna Sustatzearen inguruko 1997-12-04ko 20/1997 Legea eta 2000-04-11ko 68/2000 Dekretura egokitzeko.*

1. Aldaketaren bidez, igogailua beste leku batean jarri behar bada, aurreko artikuluetan adierazitakoa beteko da.

2. Tximinia eta, ondorioz, kabina ere handitzeko, eskailera eta korridoreen zabalera erabilgarria murriztu ahal izango da, aurreko artikuluetan adierazitako baldintzen arabera, eta beti ere, CTE-DB-SI dokumentuan ezarritakoari jarraiki. Era berean, patioa txikitzeko baimena emango da.

#### V. TITULUA

##### IZAPIDEA

**12. artikulua.** *Aurretiazko azterketa.*

1. Ordenantza honen 3. artikuluari jarraiki, igogailua 4. 5. edo 6. kasutan kokatu nahi bada (eraikinaren kanpoko fatxada, alegia), aurretiazko azterketa aurkeztu behar da. Azterketa horretan, besteak beste, hauek justifikatuko dira:

1.— Eraikinaren barruan igogailua kokatu ezina.

2.— Igogailu-kutxaren tratamendu formala eta eraikitze-tratamendua, eraikinaren fatxadak eta konposizioa kontuan izanik.

3.— Espazio publiko okupatuko bada, espazio horren funtzionaltasunean eta oinezko nahiz ibilgailuen zirkulazioan eragiten ez dela.

**Artículo 9.** *Instalación de ascensor exterior al edificio, sobre dominio público.*

1. En el supuesto de que el espacio libre sea de titularidad pública no municipal, deberá aportarse por el interesado la correspondiente autorización de uso de la Administración titular.

2. Conforme a lo establecido en el artículo 4 de esta Ordenanza, en determinados supuestos de carácter excepcional podrá autorizarse la instalación de ascensores ocupando suelo público, siempre que se justifique inequívocamente la imposibilidad física de otro emplazamiento alternativo dentro del inmueble, y se garantice suficientemente que no se produce pérdida en la funcionalidad del espacio público.

En este caso, simultáneamente a la licencia de obras, se otorgará una ocupación privativa del dominio público en la que no se generará ningún tipo de derecho a los titulares que en ese momento ostenten el dominio sobre la edificación. Se abrirá Expediente por parte de la Secretaría, y la ocupación del dominio público para la instalación del ascensor cesará cuando el edificio sea sustituido, o bien anticipadamente, cuando excepcionalmente el interés público acreditado en el correspondiente expediente considere necesaria su extinción. En cualquiera de los casos, con la extinción de la autorización procederá la desocupación del dominio público restituyéndolo a su estado original sin que el cese genere un derecho a indemnización por ningún concepto.

3. En el caso de que la instalación de ascensor afectara a las infraestructuras situadas en el dominio público, los costes de la modificación de su trazado deberán ser asumidos por los propietarios del edificio en el que se solicite implantar el ascensor.

**Artículo 10.** *Cuestiones civiles reservadas a la jurisdicción ordinaria.*

Las autorizaciones que se concedan al amparo de lo prevenido en esta Ordenanza, se entenderán otorgadas a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de tercero.

#### TÍTULO IV

##### REFORMAS DE INSTALACIONES EXISTENTES

**Artículo 11.** *Condiciones de los ascensores en reformas para adaptarlos a la Ley 4-12-1997, núm. 20/1997, de Promoción de la accesibilidad, y Decreto 11-4-2000, núm. 68/2000.*

1. Si la modificación conlleva el cambio de ubicación del ascensor se estará a lo señalado en los artículos precedentes.

2. Se permitirá que para ampliar la chimenea, y consecuentemente la cabina, se reduzca el ancho útil de las escaleras, de acuerdo con lo dispuesto en el CTE-DB-SI y con las recomendaciones y criterios de interpretación de las autoridades competentes, o que se reduzcan las dimensiones del patio.

#### TÍTULO V

##### TRAMITACIÓN

**Artículo 12.** *Estudio previo.*

1. A los efectos previstos en los casos 4, 5 o 6 del artículo 3 de esta Ordenanza (instalación del ascensor en la fachada), habrá de presentarse un estudio previo. En ese estudio, entre otros, se justificará lo siguiente:

1.— Imposibilidad de instalar el ascensor en el interior del edificio.

2.— Tratamiento formal y constructivo de la caja del ascensor en relación con la composición de las fachadas del edificio.

3.— En caso de ocupación de espacio público, se justificará que no se afecta la funcionalidad del espacio ni a la circulación de peatones y vehículos.

2. Udalak, kalitaterik ez izateagatik, instalatu nahi deneko eraikuntza baino eskasagoak diren diseinuak baztertu ahal izango ditu. Era berean, proposamenak baztertu ahal izango dira, uste bada igogailua jartzeak eragin txarra izango duela eraikinarren inguruko hiri-irudian.

3. Txosten teknikoa: aurreiazko azterketa aurkezten denean, udalaren txosten teknikoa egingo da. Aldekoa denean, igogailua eraikitzeko proiektu teknikoa eskatuko da.

#### 13. artikulua. *Obra-proiektu teknikoaren edukia.*

Lizentzia-eskaerekin batera, eskumenero teknikariak egingo dako Proiektua aurkeztuko da. Proiektuan, ohiko zehaztapenez gain, ondorengo adieraziko da espresuki:

1. Aurreiazko azterketa aurkeztu bada, horretara egokitzeko delak.

2. Kokatzeko aukerak, egokienetik desegokienera, eta onartutakoa arrazoituko da.

3. Mugakideen ikuspegiak ukituz gero, horien gaineko azterketa, argazki, ukitutako eraikinen oinplano eta altxaera-plano, leihoen kokapen eta guzti.

4. Irizpide funtzionalak, proiektuak eraikinarren irisgarritasun-baldintzak nola hobetzen dituen arrazoitzeko.

5. Igogailuaren tximinia osatzeko irizpideak, lehendik dauden fatxadarekin alderatuta.

6. Espazio publikoa hartzen duten irtenbideetan, ukitutako espazio publikoaren gaineko hirigintza-lanak jasotzen dituen eranskina aurkeztu beharko da.

7. Hala badagokio, desjabetu beharreko ondasun eta eskubide guztien balio ekonomikoa, hargatik eragotzi gabe ondoren berregokitzea.

8. Beharrezkoa denean, bestelako administrazioen baitan edo txostenak.

#### 14. artikulua. *Proiektu teknikoaren izapidetzea eta ebazpena.*

1. Proiektu teknikoa obra-lizentzietan buruz indarrean dagoen araudian ezarritako irizpideen arabera izapidetu eta ebatziko da.

2. Udal-zerbitzu teknikoek, indarrean dagoen hirigintza-planeamenduaren eremuan, baloratuko dute planteatzen den soluzioa arrazoizkoa den eta zer afekzio edo inpaktu eratorriko diren horretatik.

3. Proposatutako soluzioak jabari publikoa ukitzen badu, dagokion espazio horren erabileraren lagapena izapidetuko da (desafektazioa egintzat joko dena), eta, hala badagokio, kanona finkatuko da.

4. Izapide horiek amaitutakoan, udal-lizentzia emateko edo ukatzeko erabakia hartuko da.

5. Desjabetze-espeditentzia izapidetzen den bitartean, lizentziaren baliozkotasuna luzatuztat joko da harik eta ukituriko ondasun eta eskubideak eskura izan arte.

### VI. TITULUA

#### ERAIKIN BABESTUAK

15. artikulua. *Babes-araubideen mende dauden eraikinetako obrak.*

1. Legeren edo erregelamenduren batek babestuta dauden eraikinen kasuan edo hirigintza-planeamenduan babes-araubide berezian sartuta dauden eraikinen kasuan, obrak baimentzeko beharrezkoa izango da zehaztea eta betearaztea aipatutako higiezinak adierazi den araubidean ezarritako baldintzetan babesteko eta mantentzeko kasu bakoitzean beharrezko diren neurriak.

2. El Ayuntamiento podrá rechazar aquellos diseños que, por falta de calidad desmerezan de la edificación sobre la que se pretenda instalar. Igualmente, podrán rechazarse aquellas propuestas en las que se considera que la instalación del ascensor incide negativamente en la imagen urbana de la edificación a su entorno.

3. Informe técnico: en caso de necesidad de presentación de estudio previo, se expedirá un informe técnico y en caso de ser positivo, se solicitará la presentación del correspondiente proyecto técnico de construcción del ascensor.

#### Artículo 13. *Contenido del proyecto técnico de obra.*

Las solicitudes de licencia han de ir acompañadas de Proyecto redactado por técnico competente en el que, además de las determinaciones normales de un proyecto, figure expresamente lo siguiente:

1. Si se ha presentado un estudio previo, la adecuación al mismo.

2. Alternativas de ubicación, de más adecuada a menos, y justificación de la alternativa adoptada.

3. Estudio de las afecciones de vistas de los colindantes, con fotografías, plano de planta y de alzado de los edificios afectados, con situación de ventanas.

4. Criterios funcionales justificando las mejoras que aporta el proyecto en las condiciones de accesibilidad al edificio.

5. Criterios compositivos de la chimenea del ascensor en relación a la fachada preexistente.

6. Las soluciones que afecten a espacio público deberán de ir acompañadas de un anexo de obras de urbanización del espacio público afectado.

7. En su caso, el valor económico de todos los bienes y derechos que hubieran de expropiarse, sin perjuicio de su posterior reajuste.

8. Cuando proceda, informes o autorizaciones de administraciones sectoriales competentes.

#### Artículo 14. *Tramitación y resolución del proyecto técnico.*

1. El proyecto técnico será tramitado y resuelto de conformidad con los criterios establecidos en la normativa vigente sobre licencias de obras.

2. A la vista del proyecto presentado los servicios técnicos municipales evacuarán informe técnico sobre la adecuación del mismo a la ordenación urbanística vigente.

3. Cuando la solución propuesta afecte al dominio público se procederá a tramitar la correspondiente cesión de uso del espacio en cuestión, que se entenderá ya desafectado, y fijación del canon, en su caso.

4. Una vez finalizados estos trámites se adoptará el correspondiente acuerdo de concesión o denegación de la licencia municipal.

5. La validez de la licencia se entenderá prorrogada durante la tramitación del expediente expropiatorio hasta que los bienes y derechos afectados se encuentren disponibles.

### TÍTULO VI

#### EDIFICIOS PROTEGIDOS

Artículo 15. *Obras en edificios sometidos regímenes de protección.*

1. Cuando se trate de Edificios Protegidos por alguna norma legal o reglamentaria o se encuentran incluidos en un Régimen Especial de Protección en el Planeamiento urbanístico, la autorización de las obras se supeditará a la determinación y ejecución de las medidas que en cada caso se estimen necesarias para la preservación y mantenimiento de tales inmuebles en las condiciones determinadas por dicho régimen.

2. Ez da baimenduko obrak egitea edo instalazioak ezarzea, halakoekin degradatzen edo ezeztatzen badira ondasun edo eraikin horien balioak.

3. Igogailua eraikin babestuetan instalatzeko eskaera egiten denean, ez da baimenduko makina-geletarako kasetoak estalkiaren isurkien gainean jartzea, salbu plano deskribatzaile batez justifikatzen bada haiek ez direla ikusiko eremu publikoetatik.

Edozein kasutan, betiere teknikoki posible bada, nahiago izango da barrualdeko isurkietan jarri.

4. Horretarako, eraikin sailkatuen babesaren gaian eskuduna den administrazioaren aldeko txostena eduki beharko du proiektuak. Proiektua txosten horrekin aurkezten ez bada, obra-ren izapidea etenda geldituko da txosten hori izapidetu arte.

5. Eraikin babestuetako igogailuaren instalazioa eguneratu ahal izango da, betiere haren kokapenak eraikinaren tipologia errespetatzen badu. Horri dagokionez, patioetan instalatzeak izango du lehentasuna, betiere kalterik eragiten ez bazaie etxebizitzaren osasungarritasunean higie-ne-kondizioei. Horren harira, onartu egingo dira Ordenantza honetan adierazitako baldintzak aplikatzea.

## VII. TITULUA

### DESJABETZE BIDEZKO JARDUERA

#### 16. artikulua. *Desjabetzeko irizpide orokorrak.*

1. Onura publikotzat eta interes soziazat hartzen da, eta, beraz, nahitaezko desjabetzea aplikatu ahal izango da hirigintza-arrazoia medio, dagokion sektore-legediak aurreikusitako irisgarritasuna betetzeko aurreikusitako zerbitzuak eta instalazioak eguneratzeko betebeharra ez betetzea (egoitzarako soilik erabiltzen diren eraikinetan).

2. Frogen bidez ziurtatzen bada, behin baimena emanda, obrak eta jarduerak ezin direla egin egoitzarako soilik diren eraikinetan dagokion sektore-legediak aurreikusitako irisgarritasuna betetzeko aurreikusitako zerbitzuak eta instalazioak eguneratzeko, eta hirigintza-antolamenduan eskatutako baldintzetan, guztiz edo partzialki harrapatzen dituzten ondasun eta eskubideen titularrak aurka egoteagatik, eskumeneko Udal Agintariak, Administrazio desjabetzaile gisa, behar izanez gero, desjabetzearen gaineko espedienteari hasiera emango dio, horren onuradun izango diren pertsonen hala eskatuta.

3. Horretarako, desjabetze proiektuak onuradun horiek beraziaz identifikatu beharko ditu. Onuradunak izan daitezke bai jabeen erkidegoa bai kasuan kasuko lanak gauzatzeko behar den beste gehiengo duen pertsona, jabetza horizontalari buruzko indarreko legeriaren arabera, eta azken hipotesi horretan ezintasunen bat duten pertsonak sartuko dira, maiatzaren 30eko 15/95 Legearen terminoetan, epai irmoaren bidez eraikina egokitzeko obrak egiteko eskubidea aitortzen zaienean.

4. Oro har, desjabetzearekin hartu ahal izango dira obrek eta sartzeko baimendutako jarduerak ukitutako eraikinaren lursail eta alde guztiak, betiere 4. artikuluan adierazitako baldintzak betetzen badituzte.

#### 17. artikulua. *Desjabetzearen eskaera.*

1. Desjabetzearen espedientea hasteko eskaera egin ahal izango dute horren onuradunak izango diren pertsonen, eta, eskaerarekin batera, desjabetzearen arrazoia eta helburua zehaztasunez arrazoitzen dituen proiektua aurkeztu beharko dute. Halaber, onuraduna izatea egiaztatzen duten agiriak agertuko dituzte, 14.3 artikuluan adierazitakoaren arabera.

2. No se autorizará la ejecución de obras ni la implantación de instalaciones que degraden o desvirtúen los valores de esos bienes o edificaciones.

3. Cuando se solicite la instalación de ascensor en edificios protegidos no se permitirá la emergencia de casetones de cuartos de máquinas sobre faldones de cubierta, salvo que se justifique mediante plano descriptivo que no serán visibles desde espacios públicos.

En cualquier caso, siempre que sea técnicamente posible, se preferirá su colocación en faldones interiores.

4. A tal fin, el Proyecto deberá contar con Informe favorable de la Administración competente en materia de protección de edificios clasificados. En caso de que el proyecto no se presente con dicho Informe, el trámite de obra quedará en suspenso hasta tanto se tramite dicho Informe.

5. Será actualizable la instalación de ascensor en edificios protegidos siempre que su localización respete la tipología del edificio. En este sentido se considera preferente su instalación en patios siempre que no se menoscaben las condiciones de salubridad e higiene de las viviendas. Con ese fin, se aceptará la aplicación de las condiciones contenidas en esta Ordenanza.

## TÍTULO VII

### ACTUACIÓN MEDIANTE EXPROPIACIÓN

#### Artículo 16. *Criterios generales para la expropiación.*

1. Se considera de utilidad pública e interés social y será posible por tanto, la aplicación de la expropiación forzosa por motivos urbanísticos, el supuesto de inobservancia del deber de actualizar (en las edificaciones de uso predominantemente residencial), los servicios e instalaciones previstas para hacer efectiva la accesibilidad prevista por la legislación sectorial pertinente.

2. En el supuesto de que se acredite fehacientemente que, una vez autorizadas, no pueden ejecutarse las obras y actuaciones que tengan como fin la actualización en las edificaciones de uso predominantemente residencial y en los términos requeridos en la ordenación urbanística, de los servicios e instalaciones precisas para hacer efectiva la accesibilidad prevista por la legislación sectorial, debido a la oposición por parte de quienes sean titulares de los bienes o derechos afectados total o parcialmente por aquéllas, la Autoridad Municipal competente, como Administración Expropiante, acordará, en su caso, la incoación del correspondiente expediente de expropiación a petición de las personas que hayan de ser beneficiarias de la misma.

3. Para ello, el proyecto de expropiación deberá identificar expresamente a dichas personas beneficiarias, que podrán ser o la Comunidad propietaria, o quien ostente una mayoría suficiente para ejecutar las obras en cuestión, a tenor de la legislación vigente sobre propiedad horizontal, quedando comprendidas en este último supuesto 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 efectuar las obras de adecuación del inmueble.

4. Con carácter general, la expropiación podrá alcanzar a la totalidad de los terrenos y partes de la edificación afectados por las obras y actuaciones de acceso autorizadas, siempre que reúnan los requisitos señalados en el artículo 4.º

#### Artículo 17. *Solicitud de expropiación.*

1. La solicitud de incoación del expediente de expropiación podrá ser planteada por la persona o personas que vayan a resultar beneficiarias de la misma, acompañando un proyecto en que se justifique con precisión los motivos y finalidad de aquélla. Asimismo deberá acompañar la documentación acreditativa de su condición de beneficiario según lo señalado en el artículo 14.3.

2. Onuradunak desjabetzea eskatzeko, udal-lizentzia duen proiektua sustatzen duela ziurtatuko du, eta obrak hasteko in-olako aukerarik ez izatea ukitutako ondasun eta eskubide guz-  
tiak ez izateagatik.

**18. artikulua. Desjabetzea justifikatzea.**

Desjabetze-proiektuan arrazoituko da udal-lizentziapeko obrak eta instalazioak nahiz ondasun eta eskubide partikula-  
rrak okupatzea eta hartzea beharrezkoak direla aipatu higiezi-  
nak irisgarritasuna izan dezan, eta, ondasun eta eskubide horien titularrekin kudeaketak egin badira ere, ezin direla burutu.

**19. artikulua. Desjabetze-proiektuaren edukia.**

Desjabetze-proiektuan gutxienez ondorengo datuak jasoko dira:

a) Proposatutako desjabetzearekin, aldi baterako nahiz behin betiko hartutako ondasun eta eskubideen zerrenda, eta desjabetze horrek ondasun eta horien titularren jardueraren gainean izan ditzakeen ondorioak.

b) Komunitate jabeak edo beste edozein pertsona fisiko edo juridikok obrak sustatzeko baldintzak, sustapen hori egiteko egoerak ezagutu ahal izateko beharrezko informazioa eta guzti.

c) Komunitate jabeak onartutako akordioak, egonez gero, edo horien aurka egindakoak, ekimenaren aurkako pertsonen egindako kudeaketak zehaztuaz.

d) Proposatutako desjabetzeak ukitutako ondasun eta eskubide bakoitzaren eta guztien balio ekonomikoa, ondoren Udalak birdoitu dezakeela kontuan hartu gabe.

e) Desjabetzearen onuradunek desjabetzeak ukitutako ondasun eta eskubideen balio ekonomikoa ordaintzeko konpromisoa.

**20. artikulua. Desjabetze-espeditzea izapidetzea.**

1. Bai desjabetze-eskaera bai erantsitako proiektua Udal Zerbitzuek aztertuko dituzte, eta haiek, beste alderdi batzuen artean, Ordenantza ezarritako baldintzak betetzen diren ala ez esango dute; horrez gain, eskaera atzera botatzea arrazoiak proposatutako dute betetzeko beharrezko baldintzak ez betetzeagatik edo ez arrazoitzeagatik. Era berean, izapidetzeko agindua eman-  
go dute desjabetzearen inguruan indarrean dagoen araudiaren arabera.

2. Udal Agintaritzak desjabetze-espeditzea izapidetzea erabakitzen badu, kasu bakoitzean zehaztuko du jarduera guztien tasaziora edo banako tasaziora egokituko den.

3. Ondasun eta eskubideak behin betiko onartu aurretik, onuradunek Udalaren aurrean jarri edo bermatu beharko dute balioaren ehuneko hogeia (% 20) kopuru berdina, desjabetze-proiektuan aurreikusitakoaren arabera, behar izanez gero birdoitu ondoren.

**AZKEN XEDAPENAK**

**Lehena.** Ordenantza honek ondorioak izango ditu testu osoa «Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN» argitaratzen denetik.

2. El beneficiario deberá solicitar la expropiación acreditando que promueve un proyecto que cuenta con licencia municipal y la imposibilidad de inicio de las obras por no disponer de la totalidad de los bienes y derechos afectados.

**Artículo 18. Justificación de la expropiación.**

El proyecto de expropiación justificará que las obras e instalaciones amparadas en la licencia municipal, así como la ocupación y afectación a bienes y derechos particulares, son necesarios para dotar de accesibilidad al inmueble del que se trate y, asimismo que no puedan llevarse a cabo a pesar de las gestiones realizadas ante las personas titulares de tales bienes y derechos.

**Artículo 19. Contenido del proyecto expropiatorio.**

El proyecto expropiatorio comprenderá, al menos, los siguientes datos:

a) La relación de los bienes y derechos afectados tanto temporalmente como definitivamente por la expropiación propuesta, con indicación, en su caso, de los efectos que dicha expropiación pudiera tener sobre la actividad a que se destinan dichos bienes, así como la de los titulares de los mismos.

b) Las condiciones de promoción de las obras, bien por la Comunidad propietaria, bien por cualesquiera otras personas físicas y jurídicas, incluida la información necesaria que permita conocer las circunstancias que hayan dado lugar a dicha promoción.

c) Los acuerdos adoptados en su caso por la Comunidad propietaria, así como la oposición a los mismos detallando las gestiones realizadas ante las personas contrarias a la iniciativa.

d) El valor económico de todos y cada uno de los bienes y derechos afectados por la expropiación propuesta, sin perjuicio de su posterior reajuste por parte municipal; y,

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

**Artículo 20. Tramitación del expediente de expropiación.**

1. Tanto la solicitud de expropiación, como el proyecto anexo, serán analizados por los Servicios Municipales, que informarán, entre otros aspectos, sobre el cumplimiento o no de los requisitos establecidos en la Ordenanza y propondrán razonadamente la desestimación de la solicitud al no cumplirse o justificarse las condiciones necesarias para ello, o bien su tramitación de acuerdo con la normativa expropiatoria vigente.

2. En el supuesto de que la Autoridad Municipal acuerde la tramitación del expediente de expropiación, determinará en cada caso si la actuación debe ajustarse al procedimiento de tasación conjunta o al de tasación individual.

3. Las personas beneficiarias deberán depositar o avalar ante el Ayuntamiento antes de la aprobación definitiva de la relación de bienes y derechos, una cantidad igual al veinte por ciento (20 %) de su valor, según lo previsto en el proyecto expropiatorio, una vez reajustado en su caso.

**DISPOSICIONES FINALES**

**Primera.** La presente Ordenanza surtirá efectos una vez publicado el texto íntegro de la misma en el «BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa».