

TOKI ADMINISTRAZIOA

3

ADMINISTRACIÓN LOCAL

ORMAIZTEGIKO UDALA

*Bizitegi eraikinetan irisgarritasuna sustatzeko Ordenantzaren behin betiko onarpena.*

Ormaiztegiko Udalak, 2015eko azaroaren 16an egindako ohiko bilkuran, Bizitegi eraikinetan irisgarritasuna sustatzeko Ordenantzaren hasierako onarpena ematea erabaki zuen.

Kontuan izanik jendaurrean egon den epean ez dela erreklamazio edo iradokizunik aurkeztu, Ordenantza hau behin betiko izaeraz onartua geratzen da. Beraz, eta apirilaren 2ko 7/1985 Legearen, Tokiko Erregimeneko Oinarriak arautzen dituen, 70.2 artikulua xedatzen duena betez, aipaturiko Ordenantza hau argitaratzen da.

*Bizitegi eraikinetan irisgarritasuna sustatzeko Ordenantza.*

ZIOEN AZALPENA

Ordenantza honen xedea da etxebizitzetako irisgarritasuna sustatzea.

Irisgarritasunaren arloan indarrean den legediak, ezgaitasuna dutenen aukera-berdintasunerako eskubidea berrestea eta haien desabantailak eta zailtasunak prebenitu eta konpentsatzeko ekintza positiboko neurriak hartzeko beharra aitortzeaz batera, botere publikoei eta gizarteari oro har dei egiten die erabaki egokiak har ditzaten, besteak beste, modu eraginkor eta errealean aukera eta bermea emate aldera pertsona horiek irispidea izan dezaten ingurune fisikora (zentzu zabalean ulertuta), ingurune urbanoa, espazio publikoak eta eraikinak barne.

Gaur egun, eraikin ugarietako etxebizitzek, baita eraikinek berek ere, iristeko zailtasun eta arazo ugari ekartzen dizkiete ezgaitasun behin-behinekoa zein behin betikoa dutenei. Hain zuzen, hirigintzaren eta arkitekturaren esparruko oztupoak izan ohi dira irisgarritasuna zaildu edo eragozten dutenak.

Ordenantza honen helburua da esku-hartze neurriak eta irizpideak zehaztea eta arautzea, indarrean diren legediaren eta hirigintza-plangintzaren testuinguruan, etxebizitzaren eta bizitegi-eraikinen irisgarritasuna bermatzeko eta ahalbidetzeko, horretarako beharrezkotzat jotzen diren obrak eta jarduerak eginez, igogailuak jartzea barne.

Ordenantza honen helburua da esku-hartze neurriak eta irizpideak zehaztea eta arautzea, indarrean diren legediaren eta hirigintza-plangintzaren testuinguruan, ezgaitasun edo antzekoren bat dutenei etxebizitzetarako eta bizitegi-eraikinetarako irispidea bermatzeko eta ahalbidetzeko, horretarako beharrezkotzat jotzen diren obrak eta jarduerak eginez, igogailuak eta arrapakal jartzea barne.

Ordenantza kapitulu hauez osatuta dago: I. Kapitulu, Irizpide Orokorrei buruzkoa; II. Kapitulu, obraren eta jardueren bal-

AYUNTAMIENTO DE ORMAIZTEGI

*Aprobación definitiva de la Ordenanza reguladora para la promoción de la accesibilidad en edificios residenciales.*

El Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el 16 de noviembre de 2015, acordó aprobar inicialmente la Ordenanza reguladora para la promoción de la accesibilidad en edificios residenciales.

Teniendo en cuenta que en el periodo de exposición pública no se han presentado reclamaciones ni alegaciones, la Ordenanza ha quedado aprobada definitivamente, por lo que en cumplimiento de lo establecido en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, se procede a la publicación íntegra de la citada Ordenanza.

*Ordenanza reguladora para la promoción de la accesibilidad en edificios residenciales.*

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La presente Ordenanza tiene por objeto la promoción de la accesibilidad a las viviendas.

La legislación vigente en materia de accesibilidad, al tiempo que ratifica el derecho a la igualdad de oportunidades de las personas con discapacidad y reconoce la necesidad de medidas de acción positiva destinadas a prevenir y compensar sus desventajas y dificultades, emplaza a los poderes públicos y a la sociedad en general a adoptar las decisiones oportunas para, entre otros objetivos, posibilitar y garantizar, de forma efectiva y real, el acceso de esas personas al medio físico, considerado en un sentido amplio, incluyendo el entorno urbano, los espacios públicos y los edificios.

En este momento, numerosas viviendas ubicadas en edificaciones existentes, e incluso estas mismas, cuentan con dificultades y problemas de acceso por parte de personas con discapacidad tanto temporal como permanente. Barreras de carácter urbanístico y arquitectónico que dificultan o impiden dicho acceso.

El objetivo de la Ordenanza es la determinación y regulación, en el contexto de la legislación y del planeamiento urbanístico vigentes, de los criterios y medidas de intervención para posibilitar y garantizar el acceso a las viviendas y edificaciones residenciales, mediante la ejecución de las obras y actuaciones, incluida la implantación de ascensores, que con el citado fin se estimen necesarias.

El objetivo de la Ordenanza es la determinación y regulación, en el contexto de la legislación y del planeamiento urbanístico vigente, de los criterios y medidas de intervención para posibilitar y garantizar el acceso de las personas con discapacidad o asimilables a las mismas, a las viviendas y edificaciones residenciales, mediante la ejecución de las obras y actuaciones, incluida la implantación de ascensores y rampas, que con el citado fin se estimen necesarias.

La Ordenanza contiene un Capítulo I sobre Criterios Generales; un Capítulo II, sobre condiciones materiales de las obras y

dintza materialei buruzkoa; III. Kapituluak, obra-proiektu teknikoaren edukiari eta izapidetzeari buruzkoa; eta IV. Kapituluak, administrazio emakidaren arauari buruzkoa.

## I. KAPITULUA

### IRIZPIDE OROKORRAK

#### 1. artikulua. Ordenantzaren xedea.

Ordenantza honen helburua da esku-hartze neurriak eta irizpideak zehaztea eta arautzea, indarrean diren legediaren eta hirigintza-plangintzaren testuinguruan, udalerriko bizitegi-erakinetako etxebizitzaren irisgarritasuna bermatzeko eta ahalbidetzeko, dagokion araudi sektorialaren arabera, horretarako beharrezkoak diren obrak eginez edo instalazioak jarritz, hala nola igogailuak, plataformak, eskailera-igogailuak, arrapalak etab.

#### 2. artikulua. Aplikazio-esparrua.

2.1. Oro har, Ordenantza hau indarrean sartu aurretik Ormaiztegin dauden etxeetan aplikatzeko da, baldin eta baldintza hauek betetzen badituzte:

a) Etxebizitza gisa erabiliak izan behar dute lehentasunez, posible izanik ere beste erabilera osagarriren batzuk ere egotea bertan.

b) Etxebizitzak dauden eraikinek ez dute egon behar antolamendu espresutik kanpoko araubidean Ormaiztegi-ko plangintza-dokumentuetan.

c) Eraikin horiek edo, are, horiei lotutako etxebizitza eta lurzatiek irisgarritasun-zailtasunak izan behar dituzte, besteak beste, plangintza orokorreko dokumentuan eta Ordenantza honetan ezarritako aurreikuspenak justifikatzeko modukoak.

d) Edozein dela ere etxebizitzaren titulartasunaren, erabilearen eta luperketaren araubidea, aipatutako etxebizitza horietako batean edo gehiagotan ezgaitasuna aitortua duen pertsona batek edo gehiagok bizi behar dute legez, edo 65 urtetik gorako pertsonaren batek.

e) Etxebizitza horrek edo horiek d) puntuan aipatutako pertsonen ohiko bizitoki izan behar dute, eta, pertsona horiek, gainera, Ormaiztegin erroldatuta egon behar dute.

2.2. Irisgarritasun-arazoak konpontzeko proiektatutako obrek eta jarduerak honako hauei eragin diezaiakete:

a) Aipatutako etxebizitzak dauden eraikinen barruko lokalak eta espazioak edo horien zatiak, sestra gainekoak nahiz azpikoak, edozertarako erabiltzen direla ere.

b) Aurreko eraikinen osagarri diren beste eraikin batzuetako lokalak eta espazioak edo horien zatiak, aipatutako etxebizitzak dauden eraikinei lotutako lurzati berean daudenak.

c) Irisgarritasun-obrak egitekoak diren eraikineko etxebizitzak.

d) Aipatutako eraikinari lotua dagoen lurzati-ko lursail iraiki gabeak.

e) Lurzati horren kanpoan egon eta bertakoak ez diren lursailak, lurzati horren mugan daudenak zein irisgarritasun-zailtasunak dituzten etxebizitzaren eraikinaren mugan daudenak.

2.3. Nolanahi ere, etxebizitzei edo etxebizitza horiek dauden eraikinen zatiei eragiten dieten obra eta jarduerak baimendu dira bakarrik, betiere indarrean den hirigintza-plangintzan ezarritako irizpideekin bat, edozein solairutan daudela ere, modu salbuespenekoan, eta aurrez egiaztatzen bada egiaz ezinezkoa dela irisgarritasun-arazoari beste alternatiba edo kon-

actuaciones; un Capítulo III, sobre contenido y tramitación del proyecto técnico de obra; y un Capítulo IV sobre normas de la concesión administrativa.

## CAPÍTULO I

### CRITERIOS GENERALES

#### Artículo 1. Objeto de la Ordenanza.

El objeto 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 posibilite y garanticen la accesibilidad, en los términos de la normativa sectorial correspondiente, a las viviendas ubicadas en las edificaciones residenciales existentes en el municipio, mediante la ejecución de obras o la implantación de instalaciones necesarias para ello, tales como ascensores, plataformas, salva escaleras, rampas, etc.

#### Artículo 2. Ámbito de aplicación.

2.1. Con carácter general, esta Ordenanza es de aplicación a los inmuebles existentes en Ormaiztegi antes de su entrada en vigor y que cumplan con todas las condiciones siguientes:

a) Han de estar destinados a uso preferentemente de vivienda, sin perjuicio de la existencia en los mismos de otros usos de carácter complementario.

b) Las edificaciones en que se ubiquen las viviendas no han de estar incluidas en el régimen de fuera de ordenación expresa en los documentos de planeamiento de Ormaiztegi.

c) Esas edificaciones, o, incluso, las viviendas y parcelas vinculadas a las mismas, han de contar con dificultades de accesibilidad, que justifiquen la aplicación de, entre otras, las previsiones establecidas en el documento de planeamiento general y en esta Ordenanza.

d) Cualquiera que sea el régimen de titularidad, uso y disfrute de las mismas, alguna o algunas de las referidas viviendas han de estar legalmente ocupadas por persona o personas con discapacidad reconocida o por personas mayores de 65 años.

e) Esa o esas viviendas han de constituir el domicilio habitual de las mencionadas personas en el punto d) que, además, han de estar empadronadas en Ormaiztegi.

2.2. Las obras y actuaciones proyectadas para resolver los problemas de accesibilidad pueden incidir en:

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

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

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

d) Terrenos no edificados integrados en la parcela vinculada a la referida edificación.

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

2.3. En cualquier caso, solo se autorizarán obras y actuaciones que incidan en viviendas o partes de las mismas existentes en las edificaciones afectadas por aquellas, implantadas de conformidad con los criterios establecidos en el planeamiento urbanístico vigente, cualquiera que sea la planta en la que se ubiquen, de forma excepcional, y previa acreditación de imposi-

ponbideren bat ematea eraikitako mugen barruan, Ordenantza honek ezartzen dituen baldintzen arabera beti.

2.4. Obra eta jarduera berberak planteatu daitezke askotariko lurzatieta dauden eraikinetako etxebizitzaren irisgarritasuna ahalbidetzeko.

3. artikulua. *Jabetza publikoari eta hirugarren pertsonei eragitea.*

3.1. Jabetza publikoari eragiten dioten konponbideak onartuko dira, soil-soilik, baldin eta proiektu teknikoan justifikatzen bada beste aukera batzuk baztertu behar direla ezin direlako burutara eraman edo nabarmen proportziorik gabeak direlako; horrez gain, saiatu beharko da eragina ahalik eta txikiena izan dadin.

3.2. Obra edo jardueraren bat onartzeak berekin badakar etxebizitzaren zatiren bat eskuratzea edo baoren bat kentzea, inola ere ezingo dira eraginpeko etxebizitzaren bizigarritasun-baldintzak galdu, ezta infraetxe bihurtu ere; horregatik, egiaztatuta geratu beharko da eraginpekoari egiten zaion kaltea ez dela ezartzekoak diren irisgarritasun-neurrien instalazioaren kaltea baino handiagoa.

4. artikulua. *Ezgaitasuna duen pertsonaren izaera Ordenantza honen aplikazioaren eraginetarako.*

4.1. Ordenantza honen eta haren aurreikuspenen eraginetarako, desgaitutzat hartuko da mugikortasuna modu iraunkorrean murriztua duen pertsona oro, baldin eta administrazio eskudunak ezgaitasuna kalifikatu eta baloratu diola egiaztatzen badu, zehazturik ea murrizte hori zer motatakoa eta mailatakoa den etxebizitzarako irispidea izateko duen gaitasunari dagokionez.

4.2. Kontuan harturik ezen, etxebizitza duin bat eduki ahal izateko oztipoak kentzeko orduan, desgaituen egoeraren antzekotzat jotzen duela legeak, eta Ordenantza honetan araututako neurriak horretarako aplikatuz, halakotzat joko da 65 urte baino gehiagoko pertsona oro ere.

## II. KAPITULUA

### OBREN ETA JARDUEREN BALDINTZA MATERIALAK

5. artikulua. *Irizpide orokorra.*

Oro har, eta hurrengo artikuluetan adierazten dena alde batera utzi gabe, hala Ordenantza honek eragiten dien eraikin eta etxebizitzetako irisgarritasuna egokitzeko obrek, nola helburu horretarako beharrezkoak diren elementuen instalazioek (igogailua barne) proiektu hau indarrean sartu aurretik indarrean zegoen hirigintza-plangintzan ezarritako hirigintza-baldintza eta baldintza teknikoetara egokitu beharko dute, haren garapenean promulgatutako xedapenak barne (eraikuntza-Ordenantzak etab.).

6. artikulua. *Indarrean den hirigintza-plangintzan eta hura garatzeko egindako xedapenetan ezarritako baldintzen egokitzapena.*

6.1. Baldin eta Ordenantza honen eraginpean dauden eraikinen baldintza fisikoak eta materialen ondorioz ezin badira bertako etxebizitzetarako irisgarritasuna egokitzeko beharrezko obrak egin eta elementuak instalatu (igogailua barne) indarrean den hirigintza-plangintzan eta hura garatzeko egindako xedapenetan ezarritako aurreikuspen guzti-guztien arabera, honako irizpide hauen arabera jokatu da:

a) Aipatutako etxebizitzetarako irisgarritasuna egokitzeko egin beharrezko obrek eta jarri beharrezko elementuek indarrean diren aipaturiko aurreikuspenetako puntu eta gai batzuetara egokitu behar dute: hain zuzen, aplikatuz gero helburua lortzea zailtzen edo ezinezko bihurtzen ez duten puntu eta gai guztietara.

bilidad real de otras alternativas o solución al problema de accesibilidad dentro de los límites edificados y siempre en las condiciones establecidas en la presente Ordenanza.

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

Artículo 3. *Afecciones al dominio público y a terceras personas.*

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

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

Artículo 4. *La condición de persona con discapacidad a los efectos de la aplicación de esta Ordenanza.*

4.1. A los efectos de esta Ordenanza y de sus previsiones, tendrá la condición de persona con discapacidad toda aquella persona con movilidad reducida de carácter permanente que acredite minusvalía calificada y valorada por la Administración competente, en la que se determine el tipo y grado de disminución en relación con sus capacidades para acceso a la correspondiente vivienda.

4.2. De conformidad con la previsión legal que establece su carácter asimilable a persona con discapacidad, a los efectos de la eliminación de barreras para el disfrute de una vivienda digna, y de la aplicación con ese fin de las medidas reguladas en esta Ordenanza, tendrá asimismo esa consideración toda persona mayor de sesenta y cinco años.

## CAPÍTULO II

### CONDICIONES MATERIALES DE LAS OBRAS Y ACTUACIONES

Artículo 5. *Criterio general.*

Con carácter general y sin perjuicio de lo que se indica en los siguientes artículos, tanto las obras a ejecutar con el fin de adaptar el acceso a las edificaciones y viviendas afectadas por esta Ordenanza, como la instalación de los elementos, incluido ascensor, que con ese mismo fin resulten necesarias, se ajustarán a las condiciones urbanísticas y técnicas establecidas en el planeamiento urbanístico vigente con anterioridad a la entrada en vigor de este proyecto, incluidas las disposiciones promulgadas en su desarrollo –Ordenanzas de edificación, etc.–.

Artículo 6. *Reajuste de condiciones establecidas en el planeamiento urbanístico vigente y en las disposiciones promulgadas en su desarrollo.*

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

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

b) Bestalde, indarrean diren aurreikuspen horietan araurik dauden puntu eta gai batzuk aplikatzeak zaildu edo ezinezko bihurtzen bada aipatutako eraikinetako etxebizitzaren irisgarritasun fisikoa lortzeko helburua, honako irizpide eta baldintzen arabera jardungo da:

#### 6.2. Lehentasun-ordena:

Aipatutako helbururako egin beharreko obrak eta jarri beharreko elementuak honako esparru edo espazioetan egin eta jarriko dira, ezartzen den lehentasun-ordenaren arabera:

a) Eskaileren zuloa, ahal den orotan, beste edozein alternatiba baino arrazoizkoagoa denez.

b) Eraikinaren ingurua, patioa barne, baldin eta aurreko aukera ez bada posible edo beste aukeraren bat bada lehentasunezkoa.

c) Fatxada, eraikinari lotutako lurzatiaren barruan, atzeko eta alboko fatxadak lehenetsita, baldin eta aurreko aukerak ez badira posible edo gomendagarriak, edo beste edozein aukera komenigarriagoa bada.

d) Fatxada, eraikinari lotutako lurzatiatik kanpo, baldin eta aurreko aukerak ez badira posible edo gomendagarri.

e) Justifika daitezkeen beste aukera batzuk.

#### 6.3. Berme orokorrak:

Edozein konponbide proposatzen dela ere, bermatu beharko da beharrezko oinarrizko baldintzak mantendu eta gordetzen direla, helburu hauetarako: batetik (eta egungo ezaugarri batzuk aldatzea baztertu gabe), zuzenean eragiten zaien esparru eta espazioak (ataria, eskailerak, patioa, fatxada) aurrerantzean ere beren helbururako baliagarriak izatea eta berezko duten zerbitzua ematen jarraitu ahal izatea, eta, bestetik, esparru eta espazio horiez baliatzen diren etxebizitza eta lokalak dagokien erabilerrako eta jarduerarako erabili ahal izatea aurrerantzean ere.

Baldintza horiek betetzen direla bermatzeko, kasu bakoitzean behar bezain xehe ebaluatuko dira eginiko proposamenen ondorioz aipaturiko espazio eta esparruetan sor daitezkeen edonolako eragin eta afekzioak (fisikoak, estetikoak, akustikoak etab.), eta horiek zuzendu edo deuseztatzeko mekanismoak zehaztuko dira, horretarako egokitzat jotzen diren materialen eta makineriaren erabilera barne.

6.4. Eskaileretatik, patiotik zein beste aukera batzuen bidez (fatxadari eragiten diotenak barne) etxebizitzetarako irispideak izateko, honako irizpide hauen arabera izango dira konponbideak:

a) apirilaren 11ko 68/2000 Dekretuaren V. Eranskina edo haren ordezkizunean egiten den legezko xedapena.

b) Suteetarako babeserako gutxieneko baldintzak zehazteko, men egingo zaio Eraikingintzaren Kode Teknikoan ezarritakoari.

c) Eskaera egiteko garaian indarrean diren plangintza-egiritan ezarritakoa.

d) Aplikatzeakoak izango dira, halaber, analogiaz, ondare urbanizatu eta eraikia birgaitzeko jarduera babestuen arloan indarrean den araudian ezarritako irizpideak (317. Dekretua, 2002ko abenduaren 30ekoa) edo haren ordezkio araudia.

#### 7. artikulua. Beste baldintzatzaile batzuk.

7.1. Aipaturiko eraikin eta etxebizitzetarako irispide fisikoa ezartzeko jarri behar diren konstrukzio, instalazio eta elemen-

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

#### 6.2. Orden de preferencia:

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

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

b) Dentro de la envolvente de la edificación, incluido el patio, en el caso de que la alternativa anterior no sea posible o resulte preferente a cualquier otra alternativa.

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

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

e) Otras posibles opciones que pudieran justificarse.

#### 6.3. Garantías generales:

Cualquiera que sea la solución que a ese respecto se proponga, deberá garantizarse el mantenimiento y la preservación de las condiciones básicas necesarias para que, por un lado y sin perjuicio de la modificación de algunas de sus características actuales, los ámbitos o espacios directamente afectados –portal, escaleras, patio, fachada– sigan siendo aptos para el correspondiente fin y puedan seguir prestando el servicio propio de los mismos, y, por otro, las viviendas y locales que se sirvan de ellos sigan manteniendo las condiciones básicas necesarias para su destino al correspondiente uso o actividad.

A los efectos de garantizar la cumplimentación de las indicadas condiciones, se evaluarán en cada caso y con el detalle necesario los impactos y las afecciones de cualquier naturaleza – física, estética, acústica, etc.– que las propuestas planteadas puedan conllevar en los referidos espacios o ámbitos, y se determinarán los mecanismos de corrección o eliminación de los mismos, incluyendo la utilización de los materiales y maquinarias que con ese fin se entiendan adecuados.

6.4. Para el acceso a las viviendas bien desde la caja de escaleras, bien desde el patio, bien mediante otras soluciones, incluidas aquellas que conlleven afecciones a fachada, las soluciones a adoptar se adecuarán a los siguientes criterios:

a) El Anejo «V» del Decreto 68/2000 de 11 de abril, o disposición legal que pueda promulgarse en el futuro en su sustitución.

b) A los efectos de determinar las condiciones mínimas de protección contra incendios se actuará de conformidad con lo establecido en el Código Técnico de la Edificación.

c) A lo establecido en los documentos de planeamiento que se encuentren vigentes al momento de formularse la solicitud.

d) También serán de aplicación, siquiera por analogía, los criterios establecidos en la normativa vigente en materia de actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado –Decreto n.º 317, de 30 de diciembre de 2002–, o normativa que le sustituya.

#### Artículo 7. Otros condicionantes.

7.1. Las construcciones, instalaciones y elementos, incluido ascensor, a colocar con el fin de dar acceso físico a las

tuak, igogailua barne, ez dira konputagarriak izango eragindako lurzati edo esparruan baimendutako eraikuntza-aprobetxamenduaren zehaztapenerako.

7.2. 6. artikuluan jasotako proposamen eta baldintza teknikoak aplikatzekoak izango dira eraginpeko eraikinetan eraberritze- eta birgaitze-lanak egin behar badira, eta haien indarraldia eta aplikazioa horien mantenimenduari lotua dagoela ulertuko da.

7.3. Aipaturiko eraikinak ordezkatu edo osorik eraberritu behar badira, proiektatzen den eraikin berriak osorik egokitu behar du proiektua indarrean sartu aurretik indarrean zeuden hirigintza-aurreikuspen eta aurreikuspen teknikoetara.

7.4. Indarrean den hirigintza-araubidearen egokitzapenik bada, aurreko artikuluko irizpideen arabera, bermatu beharko da bi helburu hauen arteko oreka beharrezkoa eta globala lortzen dela:

a) Etxebizitzetarako irispidea, araudira egokituta.

b) Eraginpeko esparruak edo espazioak (eskaileren zuloa, patioa, fatxada etab.) berezko duen zerbitzua emateko ezaugarri eta baldintza egokiak izatea.

7.5. Aipaturiko etxebizitza eta eraikinen irisgarritasuna hobetzeko egokitze-konponbideak kasu bakoitzean definitu behar dira udalaren obra-lizentzia lortzeko egin beharreko obradota eraikuntza-proiektu teknikoan.

7.6. Ordenantza honetan jasotzen diren aurreikuspen urbanistiko eta teknikoen egokitzapenen aplikazioa eraginpeko eraikinen eraberritze- eta birgaitze-obrei eta eraikin horien mantenimenduari dagokie, eta ez eraikinak ordezkatu edo osorik eraberritzeari.

7.7. Hirigintza Ondare Katalogatuan dauden ondasun eta eraikinak direnez, ondasun eta eraikin horiek baldintza egokietan eduki eta mantentzeko kasu bakoitzean beharrezkotzat jotzen diren neurrien zehaztapenak eta egikaritzeak baldintzatu du aipaturiko obrak baimendu edo ez.

7.8. Inola ere ez da baimenduko ondasun eta eraikin horien balioak hondatzen dituen edo izaera galarazten dien obrarik egitea edo instalaziorik jartzea.

### III. KAPITULUA

#### OBRAREN PROIEKTU TEKNIKOAREN EDUKIA ETA IZAPIDETZEA

##### 8. artikulua. Aldez aurreko kontsulta.

Interesdunek hirigintza-kontsulta egin beharko dute idatziz aldez aurretik, jakiteko ea planteatzen duten irisgarritasun-jarduera bideragarria den ikuspegi teknikitik.

Aldez aurreko hirigintza-kontsultan, udal-zerbitzu teknikoek baloratuko dute ea honako baldintza hauek betetzen diren:

– Eraikinaren barnean ezin betetzea Planean eta helburu horretarako indarrean den legedian aurreikusitako irisgarritasun-araudian ezarritako parametroak, eta eraikineko elementu komunetan ezin izatea hartu teknikoki egokitzat jotzen den neurri alternatiborik. Konponbide hau onartu ahal izango da, halaber, baldin eta teknikoki egingarriak diren alternatibak egon bai baina alternatiba horiek etxebizitzaren bizigarritasun-baldintzak hondatzen badituzte, etxebizitzaren tamainari edo instalazioei dagokienez.

– Eraikinetik ateratzen den zatiak hartzen duen lekua txikia izatea: eraikinaren fatxadan igogailurako jartzen den zatiak ez ditu ibilbideak oztopatu behar, ez eta bertan dauden hornidura publikoak ere.

citadas edificaciones y viviendas no serán computables a los efectos de la determinación del aprovechamiento edificatorio autorizado en la parcela o ámbito afectado.

7.2. Las propuestas y condiciones técnicas recogidas en el artículo 6 serán de aplicación en los supuestos de realización de obras de reforma y rehabilitación en las edificaciones afectadas, y la vigencia y aplicación de aquellas se entenderá asociada al mantenimiento de éstas.

7.3. En caso de sustitución o reforma integral de las citadas edificaciones, la nueva construcción proyectada ha de ajustarse en su integridad a las previsiones urbanísticas y técnicas vigentes con anterioridad a la entrada en vigor de este proyecto.

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

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

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

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

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

7.7. Tratándose de bienes y edificaciones incluidos en el Patrimonio Urbanístico Catalogado, la autorización de las citadas obras se supeditará a la determinación y ejecución de las medidas que en cada caso se estimen necesarias para la preservación y el mantenimiento de dichos bienes y edificaciones en las condiciones adecuadas.

7.8. No se autorizará en ningún caso la ejecución de obras y la implantación de instalaciones que degraden y/o desvirtúen los valores de esos bienes y edificaciones.

### CAPÍTULO III

#### CONTENIDO Y TRAMITACIÓN DEL PROYECTO TÉCNICO DE OBRA

##### Artículo 8. Consulta previa.

Los interesados deberán realizar por escrito consulta Urbanística previa, sobre la viabilidad de la operación de accesibilidad que plantean desde el punto de vista técnico.

En Consulta Urbanística previa los servicios técnicos municipales valorarán el cumplimiento de las siguientes condiciones:

– Que no se pueda cumplir en el interior del edificio con los parámetros establecidos en la normativa de Accesibilidad prevista en el Plan y la legislación vigente al efecto, ni se puedan adoptar medidas alternativas que se consideren técnicamente adecuadas en elementos comunes del edificio. También podrá admitirse esta solución cuando aún existiendo alternativas técnicamente posibles, éstas supongan un deterioro en las condiciones de habitabilidad de la vivienda, atendiendo al tamaño de la misma o a sus instalaciones.

– Que el espacio a ocupar por el cuerpo saliente tenga carácter residual, entendiendo por tal, aquél que situándose junto a la fachada del edificio a dotar de ascensor, su ocupación no suponga distorsión en los recorridos ni en las dotaciones públicas existentes.

– Kanporantz geratzen den espazioak tamaina egokia izatea, bermatu ahal izateko igogailuak betetzen duen bolumen berriak ez diela kalterik egingo haren ondoan dauden etxebizitzaren bizigarritasun-baldintzei eta ez duela etorkizuneko berrurbanizatorik oztopatuko.

– Igogailua jartzeko proiektua, aukera guztien artean, etxebizitza guztietarako irisgarritasun ahalik eta handiena ahalbidetzen duen aukera izatea. Salbuespen gisa, betebeharrorretatik kanpo geratu ahal izango dira bizitegi-erabilera kolektiboa duten eraikinetako beheko solairuak.

– Instalazioak etxebizitzetarako irispidea bermatzea oztoporik gabe, eta eraikinaren baldintzak zinez hobetzea. Ahal den orotan, igogailua eta irispideak Irisgarritasun Araudira egokituta egongo dira.

– Egitekoak diren obrek eta instalazioek eraikina errespetatzea, fatxadaren osagaien alderdiak eta ingurune urbanoaren alderdi bisual eta funtzionalak neurtuta. Horretarako, bereziki zainduko da instalazioek eraikinaren fatxadetik eta haren inguruekiko tratamendu integratzailea izatea. Halako instalazioek berazko gainazalak eduki behar dituzte beheko solairuan, eraikinetik ateratzen den zatiak ez dezan galarazi ibilbide publikoetako ikuspegi jarraitua.

– Etxadi edo espazio komun baten parte den eraikin batean edo beste eraikin batzuen antz arkitektonikoa duen eraikin batean jardun behar denean, multzoaren uniformetasuna bermatze aldera, jarduera egiten den lehen eraikinerako hautatutako konponbidea eredu izatea hurrengoetarako.

– Hartu behar den espazioan oinarritzko zerbitzurik ez gertzea ezkutuan. Hori posible ez balitz, instalazioaren onuradunek nahitaez aldatu beharko dituzte zerbitzu horiek beren kargura, eta instalazioa jartzekoa den eremutik kanpoko leku egoki batean jarri beharko dituzte.

Kontsultaren emaitza aldekoa bada, dagokion dokumentazioa aurkeztuko da.

#### 9. artikulua. Proiektu teknikoaren edukia.

9.1. Beharrezko gaitasuna izateko titulua duen profesional batek sinatu behar ditu proiektuak, eta honako eduki hau izan behar dute gutxienez: Solairuen, altxaeren eta sekzioen planoak 1:50 eskalan; Udalak espresuki hala eskatuta, zerbitzua ematen zaion eraikinaren solairu osoarena, 1:200 eskalan, eta, fatxadan egitekoa bada, sekzioek eta altxaerek zerbitzua ematen zaion eraikina ere agertuko dute. Hona hemen aurkeztu beharreko agiriak:

1. Obra-proiektua, behar den gaitasuna duen teknikari batek sinatuta, baita proiektua idazten duen teknikariak egokitzat jotakoak ere, eta honako zehaztapen eta erreferentzia hauek:

a) Hautatutako konponbidearen memoria deskriptiboa, behar adina justifikaturik igogailua ezin dela jarri eraikineko beste edozein lekutan, baita hirigintza-, eraikuntza- eta osara-ikuspegitik planteatutako konponbidea ere.

b) Eraikinaren eta haren inguruaren gaur egungo egoeraren argazki-sorta, eta, eraikin babestuen kasuan, azken irudieren fotokonposizioa.

c) Eragingo zaion ingurunearen planoak, behar adinako eskalan, mugak eta beste eraikin batzuekiko bereizketa adierazita. Bertan, oinezkoentzako eta ibilgailuentzako ibilbideak grafiatu beharko dira, eta jarduerak horietan zer eragin izango duen zehaztu.

d) Eraikinaren gaur egungo egoeraren eta zaharberriutaren planoak, solairu, sekzio eta altxaeretan.

e) Eraikuntza-planoak eta muntatzearen eta egituraren xehetasunak.

– Que el espacio residual cuente con unas dimensiones adecuadas que garanticen que el nuevo volumen generado por el ascensor, no suponga detrimento en las condiciones de habitabilidad de las viviendas que recaen al mismo, ni dificulte la futura reurbanización.

– Que el proyecto de instalación del ascensor responde a aquella solución, de entre las posibles, que permita la máxima accesibilidad a todas las viviendas. Excepcionalmente, podrán excluirse de esta exigencia las viviendas situadas en planta baja de edificios con uso residencial colectivo.

– Que la instalación garantice el acceso sin barreras hasta las viviendas y suponga una notable mejoría en las condiciones del inmueble. Siempre que ello sea posible, el ascensor y los accesos se ajustarán a la Normativa de Accesibilidad.

– Que las obras e instalaciones que se pretendan realizar traten con respeto la edificación existente, sopesando temas compositivos de fachada y los visuales y funcionales de la escena urbana. A tal efecto, se cuidará especialmente el tratamiento integrador de las instalaciones con las fachadas de los edificios y con su entorno. Dichas instalaciones se resolverán mediante superficies acristaladas en planta baja, de forma que los cuerpos salientes resultantes no obstaculicen la visión continua en los recorridos públicos.

– Que, en los casos en los que se vaya a actuar en un edificio que forme parte de una manzana o espacio común o que guarde similitudes arquitectónicas con otros, a fin de garantizar la uniformidad del conjunto, la solución adoptada por el primer edificio en el que se realice una actuación de este tipo sea asumida como modelo para las restantes.

– Que en el espacio que se vaya a ocupar no existan servicios esenciales que puedan quedar ocultos. Si ello no fuera posible, los beneficiarios de la instalación vendrán obligados a trasladar a su cargo estos servicios situándolos en lugar adecuado fuera de la zona prevista para la instalación.

Resuelta favorablemente la consulta, se presentará la correspondiente documentación.

#### Artículo 9. Contenido de los proyectos técnicos.

9.1. Los proyectos vendrán firmados por profesional con titulación competente, y tendrán el siguiente contenido mínimo: Planos de planta, alzados y secciones a escala 1:50, con inclusión, a petición expresa del Ayuntamiento, de la planta completa de la edificación a que da servicio a escala 1:200, y en caso de que vaya por fachada los alzados y secciones incluirán la edificación a la que da servicio. A continuación indicamos la documentación a aportar:

1. Proyecto de obras firmado por técnico competente que incluirá, además de las propias que el técnico redactor considere, las determinaciones y referencias siguientes:

a) Memoria descriptiva de la solución adoptada, que justificaraó suficientemente la imposibilidad de localizar el ascensor en cualquier otro emplazamiento alternativo del edificio, así como la solución planteada, desde el punto de vista urbanístico, constructivo y compositivo.

b) Reportaje fotográfico del estado actual del edificio y su entorno, y, en caso de edificios protegidos, fotocomposición de la imagen final.

c) Plano a escala suficiente del entorno afectado, señalando la separación a los linderos y otros edificios, en el que se grafíen los recorridos peatonales y rodados existentes y se defina la incidencia de la actuación proyectada sobre los mismos.

d) Planos del estado actual y reformado de la edificación en plantas, secciones y alzados.

e) Planos de construcción y detalles de montaje y estructura.

2. Eranskin bat hirigintza-obra osagarriekin, proposatutako instalazioaren inguruko hirigintza-konponbidea osatuko duena.

Horrez gain, proiektuan erreferentzia egingo zaie espresuki honako gai hauei:

a) Eremu urbanoan, sestretan, mailetan eta ur-hustuketarako baldintzetan egin beharreko erremateen ezaugarriak.

b) Instalazio urbanoen gaineko eraginak. Horretarako, jarduera-gunean dauden zerbitzuen planoak ere aurkeztu beharko dira.

c) Proposatutako konponbidearen ondorioz inguruko urbanizazioan arau-hausteren bat izaten bada edo bidezaintzari edo entitatezko elementu urbanoei eragiten bazaie, deskribapen eta plano xeheak aurkeztuko dira, hautatutako hirigintza-konponbidea islatuta.

3. Etxejabeen Erkidegoak igogailua jartzeko hartutako erabakiaren egiaztagiri hitzez hitzezkoa aurkeztuko da. Bertan agertu beharko da, halaber, Etxejabeen Erkidegoa instalazio-ereduarekin ados dagoela (baimenak baliozkoa izan behar du, eta legez ezarritako quorumarekin onartua).

Aurreko atalean adierazitako dokumentazioa alde batera utzi gabe, Udalak beste agiri batzuk ere eskatu ahal izango ditu, beharrezkoa bada hautatutako konponbide bolumetrikoa eta hark inguruko urbanizazioarekin duen harremana zuzen ulertzeko. Halaber, erabiliko diren materialen eta akaberen deskribapena ere eskatu ahal izango du, proposamena behar bezala ulertu eta irudikatu ahal izateko moduan definituta, baita bidegarritasun teknikoaren deskribapena ere.

9.2. Aipaturiko eraikinetako eta etxebizitzetako irisgarritasunaren egokitze-konponbideak kasu bakoitzean azalduko dira, dagokion proiektu teknikorako behar den bezain zehatz azaldu ere. Horretarako, proiektu horretan, berezko diren aurreikuspen orokorrez gain, konponbide horiek definitzeko behar diren aurreikuspen zehatzak ere agertuko dira. Proiektu hau garatu ahala egiten eta onartzen diren dokumentuetan arlo horretan ezartzen diren irizpideetara egokituak egon beharko dute hala edukiak nola izapidetzeak.

9.3. Edonola ere, proiektuak honako hauei heldu beharko die:

a) Ordenantza honetan ezarritako irizpideekiko egokitasuna, hori frogatzen duten inguruabarrak azalduta.

b) Alternatiben analisia eta hautatutako konponbidearen justifikazioa, proposatutako konponbidea arrazionalizatuta, bai berez, bai planteatzen zitezkeen beste konponbide posible batzuen aldean ere, aurreko artikuluetan ezarritako irizpideen testuinguruan.

c) Ebaluazio bat, eraginpeko esparrurako planteatutako konponbideak berekin dakartzan edonolako eragin eta afekzioen (fisikoak, estetikoak, akustikoak etab.) inguruan.

d) Eragin eta afekzio horiek zuzendu edo deuseztatze proposamenak, horretarako egokiak diren materialen eta makineriaren erabilera barne.

e) Proposatutako konponbideak beharbada eraginpeko lursailen hirigintza-araubidean ekarriko dituen egokitzapenak, horien partzelazio-baldintzak, eraikinaren lerrotzekak, lursail horien izaera juridikoa etab., eta Ordenantza honetan ezarritako irizpideekiko egokitasuna.

f) Proposatutako konponbidearen ondorioz eragingo zaien ondasun eta eskubide guzti-guztien zerrenda, haien ezaugarrien deskribapena, eta haien jabeen identifikazioa.

2. Un anexo de obras complementarias de urbanización que completará la solución de la urbanización circundante a la instalación propuesta.

El proyecto contendrá además referencia expresa a los extremos siguientes:

a) Características de los remates a realizar en el espacio urbano, rasantes, niveles y condiciones de evacuación de aguas.

b) Afecciones a las instalaciones urbanas, para lo cual se deberán de aportar planos de los servicios existentes de la zona de actuación.

c) En caso de que la solución propuesta produzca interacciones con la urbanización existente o afecte a vitalidad y/o elementos urbanos de entidad, se aportará descripción y plano detallado plasmando la solución urbanística adoptada.

3. Se aportará certificación literal del acuerdo adoptado por la Comunidad de Propietarios para la instalación del ascensor. En dicho acuerdo deberá hacerse constar asimismo la conformidad (consentimiento válido y con el quórum legalmente establecido) de la Comunidad de Propietarios con el modelo de instalación.

Sin perjuicio de la documentación señalada en el apartado anterior, el Ayuntamiento pueda requerir otra que sea suficiente para la correcta comprensión de la solución volumétrica adoptada y su relación con la urbanización circundante; y descripción de los materiales de ejecución y acabados con la definición suficiente para la comprensión y visualización de la propuesta, así como de su viabilidad técnica.

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

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

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

b) El análisis de alternativas, y justificación de la solución por la que se opta, racionalizando la solución propuesta, tanto en sí misma, como frente a otras posibles soluciones que pudieran plantearse, en el contexto de los criterios establecidos en los artículos precedentes.

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

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

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

f) La relación de todos y cada uno de los bienes y derechos afectados por la solución propuesta, la descripción de sus características, y la identificación de sus titulares.

g) Obrak egiteak eta instalazio horiek jartzeak dakarren kostua, instalazio berriek eragingo dieten lursailak edota lokalak edo eraikineko espazioak erosi edota erabiltzeak ekarriko duen gastua barne.

h) Etxejabeen Erkidegoak obra-proiektua onesteko hartutako erabakia.

i) Indarrean den plangintzan adierazitakoarekin bat beharrezkotzat jotzen den beste edozein inguruabar eta gai.

#### 10. artikulua. Proiektu teknikoa izapidetu eta onesteko baldintzak.

10.1. Obrak egin eta instalazioak jartzeko udal-lizentzia eskatu eta lortzeko indarrean dauden legezko xedapenetan ezarritako irizpideen arabera izapidetu eta onetsiko da proiektu teknikoa.

Testuinguru horretan, udal-zerbitzu teknikoek behar bezain zehatz analizatuko dituzte eraginpeko etxebizitza eta eraikinen irisgarritasun-proiekturako proposatutako konponbideak, eta konponbide horiek bat etorri beharko dute kontsultarako aurrez aurkeztutako dokumentuekin.

Analisi horretan, beste gai batzuen artean, planteatzen den konponbidearen arrazionaltasuna ebaluatuko da, behar bezala justifikatuta, baita konponbide horrek dakartzen eragin eta afekzioena ere, indarrean den hirigintza-plangintzan eta Ordenantza honetan ezarritako irizpide eta baldintzen testuinguruan, eta Udalak ezetz esan ahal izango dio proiektuari pentsatzen badu ez direla betetzen lizentzia emateko beharrezko baldintzak, dela ikuspegi teknikoagatik, dela iruditzen zaiolako ezen irisgarritasun-eskubidea ez dagoela eraginpeko publiko edo partikularren eskubideen gainetik; kasu horretan, ebazpen arrazoitu bat emango da, ezezkoaren arrazoiak azaltzeko.

10.2. Proiektuaren alde eginez gero, proiektua jendarean jarriko da nahitaez hogeita (20) egunez gutxienez, aurrez dagokion lege-titulua bidez horren berri emanik proiektuko obren eta jardueren ondorioz eragingen bat izango duten ondasunak eta eskubideak dituztenei, hala jabeen nola erabiltzaileei (errentariak etab.).

Izapide horren testuinguruan, horren xede den proiektuan azaldutako iradokizunen edota proposamenen alternatibak aurkeztu ahal izango dira.

10.3. Izapide hori bukaturik eta planteaturiko iradokizun eta proposamenak aztertutik, Udalak lizentzia emateko edo ez emateko erabakia hartuko du.

#### 11. artikulua. Lehen erabilerako eta funtzionamenduko hirigintza-lizentzia.

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

#### 12. artikulua. Proiektatutako eta baimendutako obrak eta jarduerak egiteko epeak.

12.1. Oro har, proiektu teknikoan planteatu eta dagokion udal-lizentziaren bidez baimendutako obrak eta jarduerak hiru hilabeteko epean hasi beharko dira, lizentzia eman denetik hasita.

12.2. Epe orokor hori egokitu egin ahalko da (handitu zein txikitu), aipaturiko udal-lizentzia ematean, kasu bakoitzaren inguruabarrei eta arazoei erantzuteko. Ondasun edo eskubide batzuk bereganatu behar izanez gero obra egiteko, onuradunak ondasunak eskura dituenetik hasiko da kontatzen epea.

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

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

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

#### Artículo 10. Condiciones de tramitación y aprobación del proyecto técnico.

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

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

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

10.2. Informado favorablemente el proyecto, el mismo será sometido con carácter preceptivo al trámite de exposición pública durante un período mínimo de veinte (20) días, previa notificación individualizada a los titulares de los bienes y derechos afectados por las obras y actuaciones proyectadas, tanto propietarios como usuarios de los mismos mediante el correspondiente título legal (arrendatarios, etc.).

En el contexto de ese trámite podrán presentarse sugerencias y/o propuestas alternativas a las expuestas en el proyecto objeto del mismo.

10.3. Una vez finalizado ese trámite y analizadas las sugerencias y propuestas planteadas, el Ayuntamiento adoptará el correspondiente acuerdo de concesión o denegación de la licencia municipal.

#### Artículo 11. Licencia urbanística de primera ocupación y funcionamiento.

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

#### Artículo 12. Plazos de ejecución de las obras y actuaciones proyectadas y autorizadas.

12.1. Con carácter general, la ejecución de las obras y actuaciones planteadas en el proyecto técnico y autorizadas mediante la correspondiente licencia municipal deberá ser iniciada en el plazo de tres meses contado a partir de la concesión de dicha licencia.

12.2. Ese plazo general podrá ser reajustado, bien al alza, bien a la baja, con ocasión de la concesión de la citada licencia municipal de obra, en atención a las circunstancias y a la problemática específica de cada caso. En los casos en que sea necesaria la adquisición de bienes o derechos para poder ejecutar la obra, el inicio del plazo empezará a contar a partir del momento en que el beneficiario tenga la disponibilidad de los bienes.



#### IV. KAPITULUA

##### ADMINISTRAZIO EMAKIDAREN ARAUAK

###### 13. artikulua. *Lehia publikoa baztertzea.*

Kontuan hartuta eraikinen kanpoan igogailu-dorreak jartzeko obren erabileraren edo aprobetxamenduaren ezaugarri bereziak, justifikatuta dago lehia publikoa alde batera uztea eta emakida zuzenean esleitzea, 93.1 artikuluan 137.4.e artikuluan aurreikusitakoarekin lotuta ezarritakoan oinarrituta (biak ere Herri Administrazioen Ondareari buruzko 33/2003 Legekoak). Izan ere:

— Igogailua erabiltzeko eskaera egiten den eremu libre publikoko lursailen mugako lur bateko Jabeen Erkidegoaren onerako izango da zuzeneko esleipena.

— Lursail publikoaren zati txiki bat erabiliko da, zeina, duen formagatik eta tamaina txikiagatik, ez baita berez eraikigarria.

— Lortu nahi den helburuak (lursail bat erkidegorako igogailu batekin hornitzea) bizilagunen ongizatea eta bizi-kalitatea hobetzen du.

###### 14. artikulua. *Urteroko alokairu-kanonaren salbuespena.*

Lur publikoa erabiltzeko jabetza publikoko emakidaren espezifikotasuna dela eta, igogailu bat jartzeko, justifikatuta dago lur publikoa okupatzeagatik urteroko alokairu-kanonetik salbuespena gelditzea, Herri Administrazioen Ondareari buruzko 33/2003 Legearen 93,4 artikuluan ezarritakoarekin bat.

##### XEDAPEN GEHIGARRI BAKARRA

Ordenantza honetan aurreikusten ez direnetarako, indarrean den legedian araututakoari men egingo zaio, baita hori aplikatzeko garaian indarrean dauden udal-plangintzen tresnetan ezarritakoari ere.

##### AZKEN XEDAPEN BAKARRA

Ordenantza hau Gipuzkoako ALDIZKARI OFIZIALEAN argitaratu eta hamabost (15) egunera sartuko da indarrean.

Aipatutako egunetik aurrera, indarrik gabe geratuko da honen edukia kontra egiten duen udal-xedapen oro.

Ormaiztegi, 2016ko urtarrilaren 11.—Jon Enrique Galarza,  
(235)

#### CAPÍTULO IV

##### NORMAS SOBRE LA CONCESIÓN ADMINISTRATIVA

###### Artículo 13. *Exclusión de la concurrencia pública.*

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

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

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

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

###### Artículo 14. *Exención del canon de alquiler anual.*

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

##### DISPOSICIÓN ADICIONAL ÚNICA

En lo no previsto en la presente Ordenanza, se estará a lo regulado en la legislación vigente, y a lo establecido en los instrumentos de planeamiento municipales, que se encuentren en vigor en el momento de la aplicación de ésta.

##### DISPOSICIÓN FINAL ÚNICA

La presente Ordenanza entrará en vigor a los quince (15) días de su publicación en el BOLETÍN OFICIAL de Gipuzkoa.

A partir de la citada fecha quedarán derogadas cuantas otras disposiciones municipales se opongan al contenido de ésta.

Ormaiztegi, a 11 de enero de 2016.—El alcalde, Jon Enrique Galarza.  
(235)