

Gipuzkoako Aldizkari Ofiziala

95. zenbakia

Data 2007-05-16

13667 orria

7 UDAL ADMINISTRAZIOA

DONOSTIAKO UDALA

Hiriko bizitegi eraikinetan dauden etxebizitzaren irisgarritasuna sustatzeko udal ordenantza. Behin betiko onespena.

DONOSTIAKO UDALA

Idazkaritza Nagusia

Donostiako Bizitegi Eraikinetako Etxebizitzetarako Irisgarritasuna Sustatzeko Udal Ordenantzaren behin betiko onespena

2006ko abenduaren 22an Donostiako Udaltzako Donostiako Bizitegi Eraikinetako Etxebizitzetarako Irisgarritasuna Sustatzeko Udal Ordenantza behin-behinekoz onartu zituen eta informazio publikorako epea zabaldu zuen, edozein pertsonak egokitzat zituen iradokizunak eta alegazioak aurkezteko.

Epea amaituta bi alegazio idatzi aurkeztu ziren eta hauetako alegazio batzuk Udaltzako onartu egin zituen, 2007ko apirilaren 27an egindako bileran, Donostiako Udaltzako Donostiako Bizitegi Eraikinetako Etxebizitzetarako Irisgarritasuna Sustatzeko Udal Ordenantza behin betikoz onartuz.

Ados ez dagoenak bi hilabete du errekurtsioa jartzeko Euskal Herriko Auzitegi Nagusiaren Administrazioarekiko Auzietarako Sailaren aurrean.

Esandako epea argitalpen hau eta hurrengo egunetik aurrera hasiko da.

Legea 7/1985, apirilaren 2ko Toki Jaurbidearen Oinarriak Arautzeko 70.2 artikuluan agintzen duena betez, bestetik, behin-betiko onartutako Ordenantza argitara ematera goaz.

Donostia, 2007ko maiatzaren 2a.—Iñaki Txintxurreta Perdiguero, Idazkariordea.

(2731) (5495)

DOKUMENTUA

«2. ORDENANTZAK»

Aurkibidea.

Zioen adierazpena.

I. Kapituluak. Irizpide orokorrak.

1. artikulua. Ordenantzaren helburua.

2. artikulua. Ordenantzaren eta haren aurreikuspenen aplikazio eremu materiala. Eragindako lurak eta eraikuntzak. Ordenantza aplikatzeko baldintzak.

3. artikulua. Ezgaitasunen bat duen pertsona izatea zer den, ordenantza hau aplikatzeari dagokionez.

II. Kapituluak. Obren eta jardueren baldintza materialak.

4. artikulua. Eragindako etxebizitzetara –bai eta eraikinetara eta lur sailletara ere– sartzeko obrak eta jarduerak zehazteko eta gauzatzeko baldintza materialak.

III. Kapituluak. Obra proiektu teknikoaren edukia eta izapideak.

5. artikulua. Obra proiektu teknikoaren edukia.

6. artikulua. Obra proiektu teknikoa onartzeko eta izapidetzeko baldintzak.

IV. Kapituluak. Obrak eta jarduerak gauzatzeko epeak.

7. artikulua. Obra eta jarduera proiektatu eta baimenduak gauzatzeko epeak.

V. Kapituluak. Lur sail, eraikin eta etxebizitzetara sarbidea izatea bermatzearren, desjabetuz jardutea.

8. artikulua. Desjabetuz jardutearen justifikazioa Irizpide orokorrak.

9. artikulua. Desjabetzeko eskaera.

10. artikulua. Desjabetzeko eskaera balioztatzea. Espedientea izapidetzea.

11. artikulua. Desjabetzean, arloan indarrean den legedian ezarritako irizpideei jarraitzea.

ZIOEN AZALPENA

Ordenantza honek Etxebizitzetarako Irisgarritasuna Sustatzeko Aldaketa Proiektuan du jatorria, eta haren ondorio da.

Irisgarritasuna sustatze aldera indarrean den legediak, ezgaitasunen bat dutenen aukera berdintasuna berresten du, eta haien desabantailak eta zailtasunak prebenitzeko eta konpentsatzeko ekintza positiboko neurriak hartu behar direla onartzen. Horrekin batera, botere publikoei eta, oro har, gizarte osoari dei egiten die dagozkion erabakiak har ditzaten, pertsona horiek ingurune fisikora (zentzu zabalean hartzen da: Hiri ingurunea, esparru publikoak, eraikinak, eta abar) era eraginkorrean eta errealean sarbidea izatea ahalbidetu eta bermatzearren, beste helburu batzuen artean.

Orain eta hiri honetan, hainbat eraikinetako etxebizitza askok, bai eta eraikinek berek ere, ezgaitasunen bat duten pertsonentzako sarbide zailtasunak eta arazoak dituzte. Hirigintza edo arkitektura oztipoek, irisgarritasun hori zailtzen edo eragozten dute.

Ordenantzaren helburua da ezgaitasunen bat duten pertsonak edo haien parekotzat jo daitezkeenak etxebizitzetan eta bizitegitarako eraikinetan ibili ahal direla bermatzeko hartu beharreko irizpide eta neurriak finkatu eta arautzea, indarrean diren legeak eta hirigintza planeamendua aintzakotzat hartuta, helburu horretarako beharrezko jotzen diren obra eta esku-hartzeak eginez, are igogailuak eta arrapalak jarritz ere.

Honela banatzen da ordenantza: I. kapitulua, irizpide orokorrei buruzkoa; II. kapitulua, obra eta esku-hartzeen baldintza materialei buruzkoa; III. kapitulua, Obra Proiektu Teknikoaren edukia eta izapideak; IV. kapitulua, obrak eta esku-hartzeak egiteko epeak; eta V. kapitulua, lursail, eraikin eta etxebizitzaren irisgarritasuna bermatzeko desjabetze bidezko esku-hartzea, orain-berriki onetsi den Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko Legeko (2/2006 Legea, 2006ko ekainaren 30ekoa) xedapenak aprobetxatuz (lege horrek, hirigintza antolamenduko udal ordenantza osagarriak izapidetzea toki legediaren esku jartzen du).

I. KAPITULUA

IRIZPIDE OROKORRAK

1. artikulua. Ordenantzaren helburua

Ordenantza honen helburua da, hirian diren bizitegitarako eraikinetan –ezgaitasunen bat duten pertsonen ohiko bizileku direneta– bereziki ezgaitasunen bat duten pertsonak ibiltzea ahalbidetu eta bermatuko duten eskuhartze irizpideak eta neurriak zehaztea eta arautzea, indarrean diren legediaren eta hirigintza plangintzaren barruan.

2. artikulua. Ordenantzaren eta haren aurreikuspenen aplikazio eremu materiala. Eragindako lurak eta eraikuntzak. Ordenantza aplikatzeko baldintzak.

1. Oro har, ordenantza hau eta honen aurreikuspenak aplikatuko dira zenbait lur eta eraikuntzatan; hain zuzen, hirian diren bizitegitarako eraikuntzetan dauden etxebizitzetarako sarbidea ahalbidetze aldera kasuan kasu egiten ari diren eta baimenduta dauden obrek eta jarduerak eragindako lurretan edota eraikuntzetan.

Zehazki, lan eta eragiketa horiek izango dira kasuan-kasuan arauzko proiektu teknikoak xedaturikoak, hurrengo 5. artikulua adierazten dituen irizpideekin bat eginak eta arauzko udal lizentziak baimenduak.

2. Ordenantza hau aplikatzeko, honako baldintza hauek guztiak bete beharko dira, aipatutako etxebizitza eta bizitegitarako eraikuntzei dagokienez:

A. Eraikuntzok finkatuta eta zuzenduta egon beharko dute bizitegitarako lehentasunezko erabilera izan dezaten, indarrean den hirigintza plangintzaren barruan. Hala ere, eraikuntza horiek askotariko beste erabilera batzuk izan ditzakete, etxebizitzaren osagarri izan zein ez.

B. Eraikuntza horietan dauden etxebizitzek, gutxienez sartzeko arazoak dituztenek, indarrean den hirigintza plangintzan oinarrituta egon behar dute.

C. Etxebizitza horiek –edo baita eraikuntzei eta etxebizitzetara loturik dauden lur sailek ere– irisgarritasun arazoak edo zailtasunak izan beharko dituzte. Eta, besteak beste, «Donostiako bititoki eraikinetako etxebizitzetarako irisgarritasuna sustatzearen Hiri Antolamenduko Plan Orokorra aldatzeko dokumentuan (fn)» zein ordenantza honetan ezarritako aurreikuspenak aplikatzea justifikatu beharko dute arazo edo zailtasun horiek.

D. Dena dela etxebizitzan jabetza, erabilpen eta gozamen araubidea, etxebizitzetakoaren bat ezgaitasunen bat duen pertsona batek edo gehiagok lege okupatu beharko dute.

E. Dena delako etxebizitzak ezgaitasunen bat duen pertsonaren ohiko bizitegia izan behar du, eta pertsona horrek, halaber, etxebizitza horietan erroldaturik egon behar du.

3. Aipatutako helburuarekin egindako obrek eta jarduerak eragina izan dezakete hurrengo hauetan:

A. Aipatutako etxebizitzak dauden eraikuntzen barruko lokal eta gunee zein halakoekin zatiak, sestra gainean zein azpian, erabilera edozein delarik.

B. Aipatu etxebizitzak diren eraikin aipatuei lotutako bizitegitarako lur sailetan bertan dauden eta aurrekoen osagarri diren eraikinetako lokal eta guneeetan, edo horrelakoekin zatietan.

C. Aipatu bizitegi eraikinari lotutako bizitokitarako lur sailean dauden eraiki gabeko lurretan.

D. Aipatutako bizitegitarako lur sailetik kanpo dauden edota lur sail horri ez dagozkion lurretan, lur sailaren zein sarbide zailtasunak dituzten etxebizitzek osatzen duten bizitegi eraikuntzen lur mugakideetan, alegia.

Edozein moduz ere, ez da ametituko obra eta lan horiek indarrean den planeamenduaren arabera egindako obra eta lan horiek eragindako eraikinetan diren etxebizitza edo etxebizitza zatietara ere hedatzea, edozein solairutan direla ere etxebizitza edo etxebizitza zati horiek.

4. Obra eta jarduera berak proposa daitezke, hainbat lur sailetan dauden beste hainbat eraikuntzako etxebizitzetarako sarbidea emateko helburuarekin.

3. artikulua. Ezgaitasunen bat duen pertsona izatea zer den, ordenantza hau aplikatzeari dagokionez

Ordenantza honi eta ordenantzaren xedapenei dagokienez, ezgaitasunen bat duen pertsonatzat joko dira mugikortasuna era iraunkorrean murriztua duten pertsona guztiak, ezgaitasuna dagokion administrazio eskudunak kalifikatu eta balioztatua dutenak. Kalifikazio horretan zehazturik izan behar da ezgaitasun mota eta maila, etxebizitzara iristeko dituen gaitasunei dagokienez.

Ezgaitasunen bat duen pertsonaren parekotzat jo daitekeela ezartzen duen lege xedapenarekin bat, etxebizitza duina gozatzeko oztopoak kentzearen, eta, helburu horrekin, ordenantza honetan araututako neurriak aplikatzearen, halakotzat joko da hirurogeita hamar urtetik gorako pertsona oro ere.

II. KAPITULUA

OBREN ETA JARDUEREN BALDINTZA MATERIALAK

4. artikulua. Eragindako etxebizitzetara –bai eta eraikinetara eta lur sailetara ere– sartzeko obrak eta jarduerak zehazteko eta gauzatzeko baldintza materialak.

1. «Donostiako bizitoki eraikinetako etxebizitzetarako irisgarritasuna sustatzearen Hiri Antolamenduko Plan Orokorra aldatzeko dokumentua» delakoak zein ordenantza honek eragindako etxebizitzetara, eraikinetara eta lur sailetara sarbidea emateko obrak eta jarduerak –dagozkien instalazioak (igogailuak eta abar) ezartzeko beharrezko obrak eta jarduerak barne– zehaztea eta gauzatzea egokitu egingo da indarrean den legedian eta hirigintza plangintzan ezarritako aurreikuspenetara (aipatutako aldaketa barne), bai ordenantza honetan bertan ezarritakoetara.

2. Obra eta jarduera horiek egokitu egingo dira, besteak beste, aipatutako Plan Orokorren aldaketako hirigintza arauetako 4. eta 5. arauetan ezarritako xedapenetara.

Ildo horretan, indarrean den hirigintza plangintzan eta hura garatuz promulgaturiko xedapenetan ezarritako aurreikuspenen (aipatutako 5. artikuluko 2. idatz zatian adierazitakoak) egokitzeak Eraikuntza Ordenantza Osagarrietan ezarritakoetara hedatuzat joko dira (1998ko azaroaren 23an Donostiako Udalak ebazpen bidez onartuak).

Horrenbestez, ordenantza horietako aurreikuspenak ordeztuzat joko dira, eta 5. artikuluan ezarritako irizpideak aplikatuz sortutakoek ordeztuko dituzte. Hala ere, irizpide horiek aplikatzearekin bat, honako bi helburu hauen arteko oreka beharrezkoa eta orokorra lortzea bermatu beharko da:

— Kasuan kasuko etxebizitzetarako sarbide fisikoa.

— Eragindako eremuek edo guneeek –eskailera kaxa, patioa, fatxada, eta abar– dagokien zerbitzua eman ahal izateko ezaugarri eta baldintza egokiak izatea.

3. «a.100 Bizitoki asentamendu zaharrak» nahiz «a.200 Zabalguneako bizitokiak» deritzen lursailetan diren etxebizitzentzat ez da irisgarritasun irtenbiderik ametituko baldin eta irtenbide horiek etxe horien inguruko guneei eragiten badie.

4. Besteak beste, Plan Orokorren aldaketako hirigintza arauetako 5.2.E artikuluan adierazitakoarekin bat, aipatutako etxebizitzetara eta eraikinetara sartzeko konponbideak, kasuan kasu, dagokion obra edota eraikuntza proiektu teknikoan azaldu beharko dira (udalaren obra baimena lortzeko egin beharrezkoa).

5. Xedapen urbanistiko eta teknikoen doikuntzak, artikulua honetan xedaturikoak, aplikatzea, aipaturiko eraikuntzako ordenantza osagarriekin erlasionaturikoak barne, Plan Orokorren aldaketa aipaturiko arau urbanistikoetako 5.5. artikuluan xedatutako irizpideetara egokituko dira.

Irizpide horiek horrela, doikuntza horien aplikazioa atxikiko zaie eragindako eraikinak birmoldatu eta zaharberritzeko lanei eta horiek mantentzeari, eta ordezkatzekoei edo osorik birmoldatzekoei.

6. «Hiri ondare katalogatuan sartutako ondasun eta eraikinak izaki, ondasun eta eraikin horiek egoera egokian zaindu eta mantentzearen kasuan-kasuan beharrezkotzat jotzen diren neurriak zehaztu eta gauzatzearen mende izango da aipatu obrak baimentzea.

Ez dira inolaz ere baimenduko ondasun eta eraikin horien balioak hondatzen edo andeatzen dituzten obrak eta instalazioak».

III. KAPITULUA

OBRA PROIEKTU TEKNIKOAREN EDUKIA ETA IZAPIDEAK

5. artikulua. Obra proiektu teknikoaren edukia.

Halako dokumentu bati dagozkion xedapen orokorrak ez ezik, 4.3 artikuluan aipaturiko obra proiektu teknikoak, besteak beste eta helburuaren arabera behar bezala zehazturik ondokoak ere azalduko ditu

A. Plan Orokorren aldaketa aipatu horretako arau urbanistikoetako 4. edo 5. artikuluan xedaturiko irizpideetara egokitzea, hala dela funtsatzeko egokierak ere aipatuta.

B. Proposatutako ebazpidearen logika eta zentzua, bai berezkoak, bai planteatu litezkeen bestelako ebazpideen aurrekoak, 4. eta 5. artikuluetan xedaturiko irizpideen testuinguruan.

C. Proposatutako konponbideak, hark eragiten duen eremuan, sorrarazten duten edozein motako eraginak eta afekzioak –fisikoak, estetikoak, akustikoak, eta abar– balioztatzea.

D. Eragin eta afekzio horiek zuzentzeko edo desagerrarazteko proposamenak, bai eta hori lortzearekin lotura duten materialak eta makinak erabiltzeari dagokionean ere.

E. Hala dagokionean, eragindako lurretako hirigintza araubidean planteatutako konponbidea, lur horiek sailkatzeko baldintzak, eraikuntzaren lerroak, lur horien izaera juridikoa, eta abar ekarriko dituzten egokitzeak, eta Plan Orokorren aldaketan ezarritako irizpideetara moldatzea.

F. Proposatutako konponbideak eragindako ondasun eta eskubide guztien zerrenda, haien ezaugarriekin eta titularrekin batera.

G. Obren eta instalazioak ezartzearen gauzatze kostua, horrek eragindako lur sailak edota lokalak eskuratzearen kostua edota erabiltzearena, edo eragindako eraikuntzetako guneena barne, hala dagokionean.

H. Indarrean den plangintzan adierazitakoarekin bat, Plan Orokorren aldaketa barne, beharrezko diren beste edozein inguruabar eta auzi.

6. artikulua. Obra proiektu teknikoaren onartzeko eta izapidetzeko baldintzak

1. Proiektu teknikoaren izapidetza eta onartu egingo da, indarrean diren legezko xedapenetan ezarritako irizpideekin bat, obrak gauzatzeko eta instalazioetarako dagokion udalaren baimena eskatu eta eskuratzearen ondorioetarako.

Horiek horrela, udal zerbitzu teknikoek zehatz-mehatz aztertu beharko dituzte eragindako etxebizitza eta eraikinetara sartzeko proiektuan jasotako ebazpideak.

Azterketa horretan sartuko da, besteak beste, proposatutako konponbidearen arrazoizkotasunari buruzko balioztatzea, bai eta konponbideak sor ditzakeen eragin eta afekzioa –behar bezala arrazoitua–, Plan Orokorren aldaketako indarrean den hirigintza plangintza eta ordenantza honetan ezarritako irizpideen eta baldintzen barruan.

2. Proiektu hori jendaurrean jarrita izango da. Epe hori 20 egun behintzat izango da, proiektuak eragindako bakoitzari bananbanan jakinarazi eta handik aurrera; alegia, nola proiektatutako obrek eta lanek erasandako ondasunen eta eskubideen titularrei, hala horien jabeiei eta erabiltzaileei (legeak hala gaitutakoei: Maizterrak).

Izapide horretan, iradokizunak eta are beste alternatiba batzuk ere aurkezteko modua izango da.

3. Izapide hori egin eta izaten diren iradokizunak eta proposamenak aztertutakoan, lizentzia emateko edo ez emateko erabakia hartuko du Udalak.

IV. KAPITULUA

OBRAK ETA JARDUERAK GAUZATZEKO EPEAK

7. artikulua. Obra eta jarduera proiektatu eta baimenduak gauzatzeko epeak.

1. Oro har, proiektu teknikoan proposatutako eta dagokion udal lizentzia bidez baimendutako obrak eta jarduerak gauzatzeko epean hasi beharko dira, lizentzia hori ematen den unetik zenbatzen hasita.
2. Epe orokor hori moldatu egin daiteke, luzatuz edo laburtuz, udalaren obra baimena ematearen arabera, kasu bakoitzean ager litezkeen berariazko arazo eta inguruabarrak kontutan hartuta.

V. KAPITULUA

LUR SAIL, ERAIKIN ETA ETXEBIZITZETARA SARBIDEA IZATEA BERMATZEARREN, DESJABETUZ JARDUTEA

8. artikulua. Desjabetuz jardutearen justifikazioa Irizpide orokorrak

1. Behin betiko edo aldi baterako desjabetzeari, edo horrek eragindako lur sailei edota eraikinen aldeei dagokienez ere, onura publiko eta interes orokorrekotzat joko dira eragindako bizitegitarako eraikuntza eta etxebizitzetarako sarbide fisikoa ahalbidetzea helburu duten obrak eta jarduerak gauzatea. Eraikuntza eta etxebizitza horiek gaur egun diren baldintzetan, sarbide arazoak dituztenak izango dira, bereziki ezgaitasunen bat duten pertsona edo haien pareko direnentzat sarbide arazoak dituztenak, alegia.
2. Baldin eta proposatutako eta baimendutako obren eta jardueren gauzatea ez bada hasten 7. artikuluan aipatutako epeen barruan, eta horren arrazoi eragindako ondasunen zati bat edo ondasunak osotasunean ez edukitzea baldin bada, Udalak dagokion desjabetze espedientea hastea erabaki lezake, sustatzaileak edo sustatzaileak hala eskatuta.

3. Obren eta jardueren sustatzailetzat joko da izaera hori izan dezakeen edozein pertsona fisiko edo juridiko, horri buruz indarrean den legedian xedatutako irizpideekin bat.

4. Desjabetzeko eskaera egokitu egingo da 9. artikuluan ezarritako irizpideetara.

5. 2006ko ekainaren 30eko Lurzoruari eta hirigintzari buruzko legearen 177. artikuluko j) atalaren arabera, jabekideen elkarteak eta/edo indarrean den legeriak horretarako jartzen diren irizpideen arabera obra horiek egiteko ahalmena eta eskumena dutenak izango dira desjabetzearen onuradun, eta horri dagozkion kostu erantsi guztiak ere haiek ordainduko dituzte.

Alde horretatik, desjabetze proiektuak berariaz zehaztu behar du zein izango den desjabetzearen onuradun izango den komunitatea, komunitatearen parte edo pertsonak.

6. Oro har, desjabetzeak ondorioak izan ditzake proposatutako eta baimendutako sarbide obrek eta jarduerak eragindako lur sail osoetan edota eraikuntzen alde batzuetan.

Edonola ere, desjabetze horrek, kasuan kasu, soilik eragingo die obren eta jardueren sustatzaileen esku ez daudenen ondasunei, ezarritako epeen barruan.

9. artikulua. Desjabetzeko eskaera.

1. Desjabetze espedientea hasteko eskaera egin dezake bai adierazitako helburua duten obren eta jardueren sustatzaileak edo sustatzaileak, bai beste edozein pertsona fisiko edo juridikok, indarrean diren xedapenetan ezarritako irizpideekin bat, hala egiteko gaitasuna duenak, alegia.

2. Aurreko artikuluan azaldutako helburuarekin eta desjabetze bidez egindako esku-hartzeko eskaera oro beharrezko preziesioz azaldu eta justifikatu beharko da, helburu horrekin egindako dagokion proiektuan. Proiektu horrek, besteak beste, honako aurreikuspen hauek hartuko ditu barne:

A. Obra eta jarduera zehatzak gauzatzeko beharra justifikatzea, eta, hala dagokionean, instalazio mekanikoak edo beste edozein izaera duten instalazioak ezartzea (igogailua barne), kasuan kasu, eragindako eraikinetarako eta etxebizitzetarako sarbidea ahalbidetze aldera.

Aipatu justifikazioak barne hartuko ditu dokumentu honetako 2. artikuluan adierazitako baldintzak betetze-arekin, besteak beste, erlasionaturikoak eta planteatzen den sarbide ebazpenaren egokitasunarekikoak ere, dela baldintza teknikoan aldetik, dela eraikinean eta eragindako inguruan dituen afekzioen aldetikoak ere.

Nolanahi ere den, justifikazioa hartuko da helburu horrekin taxututako eta Udalak baimendutako proiektu teknikoan jasota dauden obrak eta gainerako jarduerak gauzatzeko lizentzia lortzeari lotutakotzat.

B. Kasu bakoitzean desjabetze bidez esku hartzeko oinarritzat hartzen diren arrazoen azalpen eta justifikazio zehatza, batez ere, honako hauek kontuan izanda:

— Eragindako etxeetako batean ezgaitasunen bat duen pertsonaren bat bizitzea.

— Proiektuko lan eta eragiketek eragindako ondasunak eskuratu edo lortzeko zailtasunak edo ezintasuna.

— Obrak eta jarduerak hasteko ezarrita zeuden eta bete ez diren epeak igarotzeko arrazoien justifikazioa, ondokoak adierazita: Sustatzaileak helburu horrekin gauzatutako kudeaketan eta ekimenean, hartaz egindako hitzarmenak barne; lanak eta ekintzak denbora eta gauza baldintza onetan jarraitzea bideratzen duten bestelako mekanismo batere edo nahikorik ez izatea, barne daudela eragindako ondasun eta eskubideen titularrekiko akordioak eta abar.

— Interesgarritzat hartutako beste edozein.

Horri dagokionez, mekanismo horiek ez daudela edo nahikoak ez direla joko da, betiere sustatzaileak edo sustatzaileek ezin badituzte eskuratu planteatutako eta baimendutako obrak eta jarduerak eragindako ondasunak, aipatutako sarbide arazoari erantzuna emateko beharrezko direnean beharrezko baldintzetan eta beharrezko diren unean gauzatu ahal izateko.

Aldi baterako baldintza hori betetzat joko da, betiere 7. artikuluan aipatutako epeak igaro baldin badira.

C. Proposatutako desjabetzeak eragindako ondasun eta eskubideen zerrenda, berariaz adierazita ea desjabetze horrek zer-nolako eragina duen ondasun horien erabilera den jardueran eta titularren jardueran.

D. Obren sustapenerako baldintzak, jabekideen komunitatearen aldetik zein beste edozein pertsona fisiko edota juridikoren aldetik. Baldintza horietan barne hartzen da sustapen horretarako bidea eman duten inguruabarrak ezagutzea ahalbidetuko duen beharrezko informazioa, bereziki eragindako pertsona taldeetan desadostasunak baldin badaude.

Ildo horretan, aipatutako komunitateak obren eta jardueren sustapena egiteari edo ez egiteari buruz hartutako erabakien berri emango da, eta erabakiak jakinarazteko kopia bat emango da.

E. Proposatutako desjabetzeak eragindako ondasun eta eskubide guztien balio ekonomikoa, gero berriz doi edota osa daitezkeen arren, eragindako ondasunen, eskubideen eta titularren zerrenda onartu eta gero.

F. Desjabetzearen onuradunaren bere gain hartzea desjabetzeak eragindako ondasun eta eskubideen balio ekonomikoa ordaintzeko ardura, balio hori edozein izanik ere.

3. Aurreko atalean aipatutako proiektua egin eta aurkeztu aurretik, obren eta jardueren sustatzaileak kontsulta bat aurkez dezake Udalean, hainbat datu emanez. Datu horiek, alde batetik, kasuan kasuko desjabetzeen bideragarritasuna ezagutzeko baliagarriak izango dira, eta, bestetik, dagokien kasuan, desjabetzeen bideragarritasuna egokitu beharreko inguruabarrak ezagutzeari buruzkoak izango dira.

Kontsulta hori, Udalak aurreikusitako sarbide obra eta jarduerak gauzatzeko dagokion lizentzia eman aurretik edo ondoren planteatu ahal izango da.

Bereziki, kontsultaren barruan sartuko da desjabetzeak eragindako ondasun eta eskubideen ekonomia balioaren kalkulu teknikoa.

10. artikulua. Desjabetzeko eskaera balioztatzea. Espedientea izapidetzea

1. Kasu bakoitzean, dagozkien udal zerbitzuek aztertu egingo dituzte, alde batetik desjabetze eskaera, eta, bestetik indarrean diren gai horri buruzko legezko xedapenetan eta ordenantza honetan ezarritako irizpideen arabera egin den proiektua. Azterketa horretan, honako hauek ere aztertuko dira:

A. Adierazitako irizpideak bete diren ala ez, eskatutako desjabetzea justifikatzeari dagozkionak barne.

B. Kasuan kasuko proposamenei buruzko erabakiak, behar bezala justifikaturikoak, hurrengo gai hauen ingurukoak:

a) Desjabetze bidezko esku-hartze eskaera ez onartzea, horretarako beharrezko baldintzak bete edo justifikatu ez direlako.

b) Eskaera eta proiektua izapidetzea, horri buruz indarrean den legedian ezarritako irizpideekin bat.

Proiektua egiteari zein izapidetzeari dagokionez, aipatutako legedian xedatutakoari lotuko zaio. Era berean, bereizi egingo dira, beharrezko den guztietan, alde batetik, eragindako titularren, ondasunen eta eskubideen harremana zehazteari dagozkion aldi edo eginbeharrak; eta, bestetik, ondasun eta eskubide horien balio ekonomikoa.

Hartara, 9.2. artikuluan aipatutako proiektuari indarrean den nahitaezko desjabetzeari buruzko legedian aurreikusitako trataera eman ahalko zaio, eragindako ondasun eta eskubideen zerrenda egiteko eta hala izapidetu eta halakotzat har dadin.

2. Aurreko edozein kasutan, Udalak egoki irizten duen/dituen erabakia/erabakiak hartuko ditu.

Desjabetze espedientea izapidetzea adosten baldin bada, Udalak zehaztu egingo du, kasuan kasu, ekintza-
ren mendetasuna, tasazio bateratuaren prozedurarekiko edo banakako tasazioarekiko mendetasuna, alegia.

11. artikulua. Desjabetzean, arloan indarrean den legedian ezarritako irizpideei jarraitzea

Ordenantzan bertan adierazitakoaren osagarri, ordenantza honen xede den desjabetzea, oro har, arloan
indarrean den legedian ezarritako irizpideetara egokituko da. Besteak beste, desjabetzea abiatu eta izapidetzea
eta balio justua zehaztea arautzeko jarraibideetara.

Irizpide horiek aplikatzearen ondorioei jarraitu beharko zaie, berebat, desjabetzearen alderdi onuradunak
desjabetzetik atzera eginez gero.

Halakoetan, desjabetzearen kostu guztiak desjabetzearen onuradunak pagatu beharko ditu. Betebehar
horretan sartuta dago desjabetze jarduerak eta desjabetze jardueratik onuradunak atzera egiteak desjabetuari
sortutako kalteen ordaina pagatzea.

Kostu horiek pagatuko direla bermatzearen, Udalak egoki deritzon abala edo fidantza gordailatzea galdatu
ahal izango dio desjabetzearen onuradunari. Oro har, gordailatzea komeni dela xedatzen den aldiro, aurreko
9.2.E artikuluan aipaturiko ondasunen ekonomia balioaren % 20 izango da abala. Hala ere, behar bezala
justifikatutako kasu jakin batzuetan, zenbateko hori handiagoa edo txikiagoa izan daiteke.