

IRISGARRITASUN - GIDA

erabilgarria

Jabetza Horizontala.

Oztopoak kentzea.

II Ordenantza Gasteiz.

eginaren


eginez

asociación de personas
con discapacidad física de Álava

arabako gutxitasun fisikoa duten
pertsonek elkartea



Ayuntamiento
de Vitoria-Gasteiz
Vitoria-Gasteizko
Udala



Lurzoru publikoa edo pribatua antolatzea baldin bada berrikuntza-lan bat egiteko, eraikinen arkitektura-oztopoak kentzeko edo gutxitzeko eragozpen bakarra, badira izaera bereziko bi irtenbide: **lurzoru publikoa lagatzea eta lurzoru pribatua desjabetzea.**

LURZORU PUBLIKOA LAGATZEA

Jabari publiko bat okupatzeko baldintzak

Jabari publiko bat okupatzeko premia dagoenean, honako hau eskatzen da:

- Hirigintza-lizentzia eskatzea eta onartzea.
- Jabari publikoko lurrak okupatzeko eskaera egitea eta baimena lortzea. Okupazioaren ondorioz espazio publikoak funtzionaltasunik galtzen ez duela bermatzen denean soilik emango da baimen hori.

Nork eska dezake lurzorua lagatzea?

Eraikin batean irisgarritasun-lanak adosten dituzten jabeen erkidegoek, edota 15/1995 Legeak ezartzen duen baimena eskatu duen jabe batek edo gehiagok eska dezakete lana egiteko dagokion hirigintza-lizentzia, eta baita, lurzoru publikoa okupatzea beharrezkoa denean, esku-hartzeari dagokion administrazio-baimena ere.

Eskubideak eta betebeharrak

- Lan-lizentzia eta lurzoru publikoa okupatzeko baimena izanik, **eskatzaileak** lanak egiteko eta arkitektura-oztopoak kentzen hasteko **behar duen lurzorua izango du eskuragarri**, aipatutako baimenaren iraunaldia amaitu arte.

- **Baimenaren iraunaldia amaitzen bada**, titularrak jabari publikoa husteari ekingo dio, eta jatorrizko egoeran utziko du. Iraunaldia amaitzeak ez du kalte-ordaina jasotzeko eskubiderik ematen.
- Jabari publikoa okupatzeak bertan kokatutako azpiegiturak hondatzen baditu, espedientearen interesdunek eta aurrekoek ordaindu beharko dituzte **azpiegitura horiek aldatzearen kostuak**.
- Baimenaren titularrek beharrezkoak diren zainketa-, garbiketa- eta **mantentze-lanak** egin beharko dituzte derrigorez. Horretarako, baimendutako elementuaren segurtasuna zaintzeko baldintzak bete beharko dituzte.

Jarraitu beharreko PROZEDURA

1. Egin beharreko lehen gauza da irisgarritasun-baldintzak hobetzeko **lan-lizentzia eskatzea**; horretarako, dokumentu normalizatu bat edo haren baliokide izango den agiri bat aurkeztu beharko da:
 - Dagokion **proiektu teknikoa**, espezialitateko eta eskumeneko teknikariak sinatua eta dagokion profesionalen elkargoaren oniritzia duena.
 - **Hobetzekoa den elementua instalatzeko akordioaren hitzez hitzeko ziurtagiria**. Gainera, jabetza horizontaleko legediak ezartzen duena betetzen dela egiaztatu beharko da, edo, hala badagokio, higiezinaren gaineko jabetzaren mugei buruzko maiatzaren 30eko 15/1995 Legean deialdi, quorum, gehiengo eta jakinarazpenei dagokienez ezarritakoa betetzen dela. Ziurtagiri hori erkidegoko idazkariak emango du.
 - Irisgarritasuna hobetzeko jarriko den elementuak **hartuko dituen espazioen titulartasunari** dagokienez, izaera publikoa ala pribatua ote duen zehaztu beharko da, eta, pribatua izanez gero, komuna edo pribatiboa ote den.
 - **Hirugarrenen erabilera- eta gozamen-eskubideen** adierazpen zehatza.
 - Irisgarritasuna hobetzeko proiektuan aurreikusten diren elementuen instalazioak **eragindako ondasun edo eskubideak erabiliak izateko edo ez izateko aukera badela egiaztatzen duen adierazpena**, eta, hala dagokionean, lagatzeak edo esku-aldatzeak eragindako partikularren konpromisoa.

2. Lizentzia onartu aurretik eta aldeko jakinarazpena eman ondoren **lurzoru publikoa lagatzea** beharrezkoa balitz, **Udalak** jabari publikoaren okupazio pribatiboari dagokion **baime-naren gaineko espediente**a bideratuko du. Espediente horretan zehaztuko da aipatutako onarpena. Baimen hori izan gabe ez da lan-lizentziarik emango.
3. Lan-lizentzia onartzeko **administrazio-ebazpenean**, berezko baldintza partikularrak agertzeaz gain, jabari publikoaren okupazio pribatiboari dagokion baimenetik eratorritako baldintzak adieraziko dira.

DESJABETZEAREN BIDEZ ESKU HARTZEA

Desjabetzea hasteko baldintzak

Beharrezkoa da lan-lizentzia izatea eta agirien bidez egiaztatzea ez dagoela baimenik aipatutako lanak gauzatzeko; hain zuzen, baimenik ez izatea gerta daiteke baldin eta irisgarritasun- edo egingarritasun-lanak eta esku-hartzeak egitekoak diren eraikinak ez baldin baditu ondasun eta eskubide guztiak.

Udaletxean kontsulta bat aurkeztu ahal izango da, **lan-lizentzia eman aurretik edo ondoren**. Kontsulta horretan agertuko dira desjabetzearen bideragarritasunari buruz beharrezkoak diren datuak, aintzat hartu beharreko inguruabarrak eta eragindako ondasun eta eskubideen kalkulu ekonomiko bat.

Nork eskatu behar du desjabetzea?

Jabeen erkidegoak edota, arkitektura-oztopoak kentzeko higiezinaren gaineko jabetzaren mugei buruzko maiatzaren 30eko 15/1995 Legeko lehen artikulua arabera, horretarako gaitutako pertsonak egin dezakete desjabetze-espediente irekitzeko eskaera. Ezinbestekoa izango da jabeen erkidegoari baimena eskatzea, legedi honetan ezarritako prozedurari jarraituz.

Eskubideak eta betebeharrak

- Desjabetzearen **azken onuraduna** jabeen erkidegoa da beti.
- Ezarritako **balio justua ordaindu edo gauzatu** beharko du eskatzaileak.

- **Desjabetzearen kostu guztiak** eskatzaileak ordainduko ditu, eta egoki ikusten den abala edo bermea ordaintzea eska dezake Udalak. Abala desjabetzeak eragindako ondasunen balio ekonomikoaren % 20 izango da, baldin eta ehuneko horretatik gorakoa izatea justifikatzen ez bada.
- **Nahitaezko desjabetzearen** legedian ageri diren eskubide eta betebeharrak.

Jarraitu beharreko PROZEDURA

1. **Lan-lizentzia eskatzea;** horretarako, dokumentu normalizatu edo haren baliokidea den dokumentazioa aurkeztu beharko da, eta baita alde zuzenetik lurzoru publikoa lagatzeari dagokion prozeduran ezarritako dokumentazioa ere.

Lizentzia eskuratu ostean eskatzaileak lanak hasi ezin baditu ez dituelako beharrezko ondasun eta eskubide guztiak, desjabetze bat edo desjabetze-prozedura bat irekitzeko eskaera aurkeztu beharko da, lanak hasteko emandako epearen barnean. Eskaera formal hori oinarritzat hartuko da lanak hasteko epea eteteko.

2. **Desjabetzea eskatzeko dokumentazioan,** honako hauek agertuko dira:

- Desjabetzea legezkoa dela adierazten duen agiria, eragindako eraikin eta etxebizitzetan irisgarritasuna lortzeko **lan eta esku-hartze jakin batzuk gauzatzeko premia** badagoela adierazita.
- **Pertsona eskatzailearen legezotasuna.**
- Irisgarritasunerako planteatzen den **irtenbidearen egokitasuna** justifikatzen duen agiria.
- Aldez aurretik dagokion **lan-lizentzia eskuratu izanaren egiaztagiria,** eta ondasun eta eskubide guztiak ez izateagatik lanak lizentzian ezarritako epean hasteko ezintasunari buruzko egiaztagiria.
- Proposatutako desjabetzeak **eragindako ondasun eta eskubideen** zerrenda. Halaber, ondasun eta eskubideotan zer-nolako eragina izango den eta haien titularrak nor diren adieraziko da.

- Proiektuko lanek eragindako pertsonen **desadostasunik agertu ote duten** jakiteko beharrezkoa den informazioa, eta erkidegoan, indarreko legedia betetzen dela justifikatuz, obrari buruz hartutako akordioei buruzko informazioa.
- Proposatutako desjabetzeak eragindako ondasun eta eskubide guztien **balio ekonomikoa**, haien titulartasuna duenari eskainiak.
- **Desjabetzeak eragindako ondasun eta eskubi-deen balio ekonomikoa ordaintzeko konpromisoa hartuko duela adieraziko du desjabetzearen onuradunak**, zenbatekoa edozein izanik ere.

3. Desjabetzearen eskaera aztertu ondoren udal-zerbitzu teknikoek aldekatat jotzen badute, Administrazioak **desjabetzeari dagokion espedientea irekiko du**. Kasu horretan, lanak hasteko epea etenda egongo da dagokion balio justua ordaindu edo gauzatzen den arte; behin ordainduta, ondasun eta eskubideak okupatu ahal izango dira, eta lanak hasteko epea berriz irekitzeko ebazpena emango da geratzen den denborarako.

Araudi interesgarria:

- 49/1960 Legea, 1960ko uztailaren 21ekoa, jabetza horizontalari buruzkoa. (1960ko uztailaren 23ko BOE, 176. zenb.).
- 15/1995 Legea, maiatzaren 30ekoa, ezintasuna duten pertsonen arkitektura-oztopoak kentzeko higiezinaren gaineko jabetzaren mugei buruzkoa (1995eko maiatzaren 31ko BOE).
- Lurzoru eta Hirigintzako ekainaren 30eko 2/2006 Legea (2.006ko uztailaren 20ko EHAA)
- 20/1997 Legea, abenduaren 4koa, Irisgarritasuna Sustatzeko (1997ko abenduaren 24ko EHAA).
- 68/2000 Dekretua, apirilaren 11koa, Irisgarritasunaren baldintza teknikoari buruzkoa: III. Eranskina, eraikinetako irisgarritasunaren baldintza teknikoari buruzkoa eta V. ERANSKINA, urbanizazioak eta eraikinak berritzeari, handitzeari edo aldatzeari buruzkoa. (EHAA, 2.000ko maiatzaren 12a, 110. zenb.)
- Nagusiki bizileku kolektibo gisa erabilitako eraikinen irisgarritasun-egoera hobetzearen inguruko udal-ordenantza. (ALHAO, 2.009ko irailaren 25a, 110. zenb.)
- Nahitaezko desjabetzearen legea eta araudia